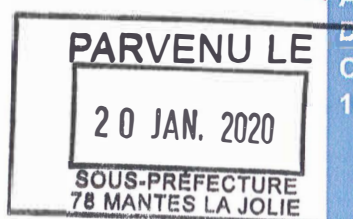
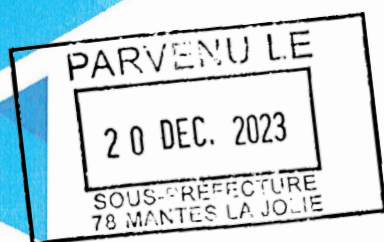
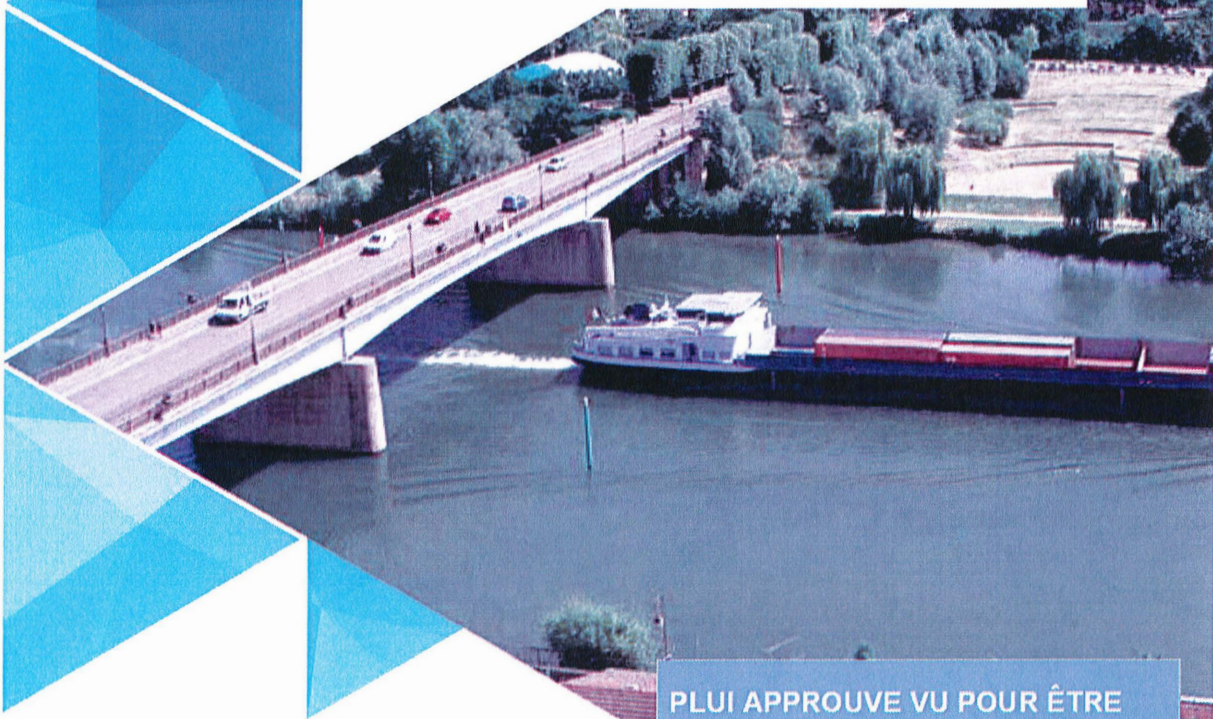


PLUi

PLAN LOCAL
D'URBANISME
INTERCOMMUNAL

Construire ensemble
Grand Paris Seine & Oise



PLUI APPROUVE VU POUR ÊTRE
ANNEXE A LA PRESENTE
DELIBERATION DU CONSEIL
COMMUNAUTAIRE EN DATE DU
16/01/2020

Le Président
Philippe TAUTOU

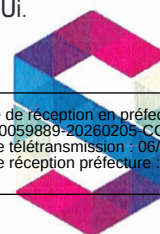


IV – REGLEMENT

Partie 1 – Définitions et dispositions communes

- . Délibération CC_2023-12-14_39 du 14 décembre 2023 portant approbation de la modification générale n°1 du PLUi.
- . Arrêté préfectoral n°78-2025-10-27-00007 du 27 octobre 2025 emportant mise en compatibilité du PLUi.
- . Délibération CC_2026-02-05_20 en date du 5 février 2026 approuvant la modification simplifiée n°3 du PLUi.

construireensemble.gpseo.fr



GRAND PARIS
**SEINE
OISE**
COMMUNAUTÉ URBAINE

Accusé de réception en préfecture
078-200059889-20260205_CC260205_20_1-P-E
Date de télétransmission : 06/02/2026
Date de réception préfecture : 06/02/2026

Accusé de réception en préfecture
078-200059889-20260205-CC260205_20_1-DE
Date de télétransmission : 06/02/2026
Date de réception préfecture : 06/02/2026

CHAPITRE 0 - MODALITES D'APPLICATION DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES	7
0.1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLUi.....	7
0.2 - NOMENCLATURE DES ZONES DEFINIES PAR LES DOCUMENTS GRAPHIQUES.....	7
0.3 - COMPOSITION DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES DU PLUi	13
0.3.1 - Le règlement écrit.....	13
0.3.2 - La partie 5 du règlement : les dispositions graphiques	14
0.4 - ARTICULATION DU REGLEMENT ET DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)	15
0.4.1 - Le contenu des OAP	15
0.4.2 - L'application concomitante du règlement et des OAP	15
0.5 - ARTICULATION DU REGLEMENT DU PLUi AVEC D'AUTRES DISPOSITIONS.....	16
0.5.1 - Règlement national d'urbanisme (RNU).....	16
0.5.2 - Servitudes d'utilité publique (SUP).....	17
0.5.3 - Plan de prévention des risques d'inondation (PPRI).....	17
0.5.4 - Schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) de la Mauldre.....	17
0.5.5 - Cours d'eau non soumis à un PPRI	17
0.5.6 - Risque lié aux mouvements de terrain	17
0.5.7 - Risques industriels et technologiques	18
0.5.8 - Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)	18
0.5.9 - Plan d'exposition au bruit (PEB).....	19
0.5.10 - Marge de recul en application de l'article L. 111-8 du code de l'urbanisme	19
0.5.11 - Secteurs soumis à des nuisances sonores.....	21
0.5.12 - Servitude de cours communes	21
0.5.13 - Reconstruction à l'identique	21
0.5.14 - Restauration d'un bâtiment dont il reste les murs porteurs.....	21
0.6 - APPLICATION DE LA REGLE AU TERRAIN	21
0.6.1 - Terrain	21
0.6.2 - Application des règles au terrain initial.....	21
0.6.3 - Bandes de constructibilité principale (BCP) et secondaire (BCS).....	22
CHAPITRE 1 - DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS ET USAGE DES SOLS.....	25
1.1 - CONSTRUCTIONS, LEUR DESTINATION ET LEUR CHANGEMENT DE DESTINATION.....	25
1.1.1 - Définitions.....	25
1.1.2 - Destinations des constructions.....	26
1.1.3 - Constructions existantes, changement de destination, extension, travaux	27
1.2 - MIXITE DANS L'HABITAT.....	28
1.2.1 - Emplacements réservés pour la réalisation de programmes d'habitation, dans un objectif de mixité sociale.....	28
1.2.2 - Secteurs de mixité sociale.....	29
1.3 - MIXITE FONCTIONNELLE	31
1.3.1 - Linéaire toute activité.....	31
1.3.2 - Linéaire commercial	31
1.3.3 - Maintien de la mixité fonctionnelle	31
1.4 - SERVITUDES D'URBANISME PARTICULIERES.....	32
1.4.1 - Emplacements réservés.....	32
1.4.2 - Servitudes de localisation.....	32
1.4.3 - Tracé de voie ou de chemin	32
1.4.4 - Périmètre d'attente de projet	32
CHAPITRE 2 - MORPHOLOGIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.....	32
2.1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES	32
2.1.1 - Champ d'application	32
2.1.2 - Façade d'une construction, nu général de façade	33
2.1.3 - Limite de voie	33
2.1.4 - Implantation en limite de voie.....	34
2.1.5 - Recul et mode de calcul	34
2.1.6 - Recul obligatoire.....	34
2.2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	35
2.2.1 - Champ d'application	35
2.2.2 - Limites séparatives.....	35
2.2.3 - Retrait et mode de calcul.....	35
2.2.4 - Baie et baie principale	36
2.2.5 - Héberge.....	36

Accusé de réception en préfecture
078-200059889-20260205-CC260205_20_1-DE
Date de télétransmission : 06/02/2026
Date de réception préfecture : 06/02/2026

2.3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	37
2.3.1 - Champ d'application	37
2.3.2 - Distance entre deux constructions et modalités de calcul	37
2.4 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	38
2.4.1 - Champ d'application	38
2.4.2 - Emprise au sol et modalités de calcul	38
2.4.3 - Coefficient d'emprise au sol (CES)	38
2.5 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	39
2.5.1 - Expression de la hauteur des constructions	39
2.5.2 - Hauteur en gabarit	39
2.5.3 - Mode de calcul de la hauteur	40
2.5.3.1 - Mesure de la hauteur de façade (Hf)	40
2.5.3.2 - Mesure de la hauteur totale (Ht) des constructions	40
2.5.3.3 - Mesure de la hauteur en cas de terrain en pente	41
2.5.3.4 - Hauteur en niveaux	41
2.5.4 - Dispositions graphiques	42
2.5.4.1 - Etiquettes fixant la hauteur aux plans de zonage	42
2.5.4.2 - Plan des filets de hauteur dans la commune des Mureaux	42
2.5.5 - Dispositions particulières	44
CHAPITRE 3 - QUALITE PAYSAGERE ET ECOLOGIQUE	45
3.1 - ESPACES LIBRES, LEURS COMPOSANTES ET LES PRINCIPES GENERAUX DE LEUR TRAITEMENT	45
3.1.1 - Espaces libres	45
3.1.2 - Espaces de pleine terre	45
3.1.3 - Coefficient de pleine terre (CPT)	46
3.1.4 - Coefficients de compensation de pleine terre	46
3.1.5 - Espaces végétalisés	46
3.1.6 - Strates de végétation	46
3.2 - DISPOSITIONS GRAPHIQUES	47
3.2.1 - Espaces boisés classés (EBC)	47
3.2.2 - Bande de 50 mètres, lisières des massifs de plus de 100 hectares	47
3.2.3 - Trame verte urbaine	48
3.2.3.1 - Cœur d'îlot et lisière de jardin (CIL)	48
3.2.3.2 - Espace collectif végétalisé	49
3.2.3.3 - Boisement urbain	49
3.2.3.4 - Arbre identifié et continuité paysagère	50
3.3 - ZONES HUMIDES	50
CHAPITRE 4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE	51
4.1 - INSERTION DU PROJET DANS SON ENVIRONNEMENT, PRINCIPES GENERAUX	51
4.1.1 - Inscription du projet dans son contexte	51
4.1.2 - Inscription du projet sur son terrain	51
4.1.3 - Inscription du projet sur l'existant	51
4.1.4 - Bioclimatisme et énergies renouvelables	52
4.1.5 - Toiture : définition	52
4.1.6 - Clôtures sur voie	52
4.2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA PROTECTION DU PATRIMOINE BATI IDENTIFIE	52
4.2.1 - Identification des éléments ou ensembles bâtis	52
4.2.1.1 - Contexte	52
4.2.1.2 - Catégories des éléments identifiés	53
4.2.2 - Objectif de la protection	53
4.2.3 - Portée réglementaire de la protection	54
4.2.3.1 - Un régime d'autorisations particulier	54
4.2.3.2 - Articulation des diverses dispositions applicables	55
4.2.4 - Dispositions spécifiques applicables aux édifices, ensembles bâtis, continuités bâties et ensembles cohérents patrimoniaux	55
4.2.4.1 - Dispositions générales	55
4.2.4.2 - Morphologie et implantation des constructions	55
4.2.4.3 - Qualité urbaine et architecturale	56
4.2.4.4 - Qualité paysagère et écologique	59
CHAPITRE 5 - DEPLACEMENTS ET STATIONNEMENT	61
5.1 - VOIRIE ET ACCES	61
5.1.1 - Définitions, champ d'application et modalités	61
5.1.2 - Règles	61

Accusé de réception en préfecture
078-200059889-20260205-CC260205_20_61DE
Date de télétransmission : 06/02/2026
Date de réception préfecture : 06/02/2026

5.1.2.1 - Conditions de desserte des terrains par les voies	61
5.1.2.2 - Conditions d'accès des terrains aux voies de desserte	62
5.1.3 - Dispositions graphiques	62
5.2 - STATIONNEMENT.....	63
5.2.1 - Dispositions générales	63
5.2.1.1 - Aménagement des stationnements	63
5.2.1.2 - Périmètres de 500 mètres autour des gares.....	63
5.2.1.3 - Modalités de calcul.....	63
5.2.2 - Normes de stationnement pour les véhicules motorisés.....	63
5.2.2.1 - Normes pour les constructions nouvelles	63
5.2.2.2 - Normes pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi.....	66
5.2.3 - Application des normes de stationnement pour les véhicules motorisés.....	67
5.2.3.1 - Mutualisation et foisonnement	67
5.2.3.2 - Véhicules électriques ou hybrides	67
5.2.3.3 - Modalités de réalisation des places de stationnement	67
5.2.3.4 - Caractéristiques des emplacements.....	68
5.2.3.5 - Règles en cas d'impossibilité de satisfaire aux obligations de réalisation d'aires de stationnement sur le terrain d'assiette	68
5.2.4 - Normes de stationnement pour les vélos	69
5.2.4.1 - Modalités de réalisation des places de stationnement pour les vélos	69
5.2.4.2 - Normes de stationnement pour les vélos pour les constructions nouvelles	69
5.2.4.3 - Normes pour les constructions existantes	69
CHAPITRE 6 - EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	71
6.1 - RESEAUX	71
6.1.1 - Eau potable	71
6.1.2 - Défense extérieure contre l'incendie	71
6.1.2.1 - Définitions	71
6.1.2.2 - Règles	71
6.1.3 - Assainissement	71
6.1.3.1 - Eaux usées domestiques	71
6.1.3.2 - Eaux usées autres que domestiques.....	72
6.1.4 - Eaux pluviales	72
6.1.4.1 - Définitions	72
6.1.4.2 - Règle générale.....	72
6.1.4.3 - Dispositions spécifiques pour les communes situées dans le périmètre du SAGE de la Mauldre.....	72
6.1.5 - Réseaux de chaleur.....	73
6.1.6 - Infrastructures et réseaux de communications électroniques.....	73
6.2 - COLLECTE DES DECHETS.....	74
6.2.1 - Règles générales.....	74
6.2.2 - Stockage et points de présentation des déchets.....	74
INDEX	75
ANNEXE 1 : PERIMETRES DES QUARTIERS POLITIQUE DE LA VILLE (QPV).....	77
ANNEXE 2 : PERIMETRES DE 500 METRES AUTOUR DES GARES	80
ANNEXE 3 : ARRETE DU 30 JUIN 2022 RELATIF A LA SECURISATION DES INFRASTRUCTURES DE STATIONNEMENT DES VELOS DANS LES BATIMENTS.....	95
ANNEXE 4 : ARTICLE 1 DU REGLEMENT DU SAGE DE LA MAULDRE.....	98

Accusé de réception en préfecture
078-200059889-20260205-CC260205_20_1-DE
Date de télétransmission : 06/02/2026
Date de réception préfecture : 06/02/2026



Accusé de réception en préfecture
078-200059889-20260205-CC260205_20_1-DE
Date de télétransmission : 06/02/2026
Date de réception préfecture : 06/02/2026

0.1 - Champ d'application territorial du PLUi

Le présent PLUi s'applique sur l'intégralité du territoire de la communauté urbaine Grand Paris Seine et Oise, constitué des 73 communes membres.

0.2 - Nomenclature des zones définies par les documents graphiques

La totalité du territoire est découpée en zone ou secteurs de zone. À chacune de ces zones est applicable un règlement spécifique figurant dans la partie 2 du règlement écrit.

UA	Zones mixtes de centralité
UAa Centre urbain	Cette zone, qui correspond aux espaces de centralité des villes attractives et qui constituent bien souvent leur centre historique, regroupe l'ensemble des fonctions urbaines (habitat, commerces et services, équipements et transports en commun). Le bâti dense, avec des hauteurs importantes, constitue un ordonnancement du bâti continu à l'alignement des voies. L'objectif poursuivi est de conserver la composition urbaine de ces centres et de préserver leur identité morphologique. Il s'agit également de maintenir, voire de renforcer, leur attractivité liée à leur multifonctionnalité. Cette zone comprend un secteur UAa1, dans lequel la hauteur des constructions est plus faible.
UAb Nouvelle centralité	Cette zone correspond soit à de nouveaux quartiers denses et multifonctionnels, soit à des extensions récentes de centres anciens. Elle peut particulièrement concerner les nouveaux quartiers de gare notamment du RER E. Cette zone régit notamment les territoires couverts par des zones d'aménagement concerté (ZAC) en cours de réalisation, ainsi que certaines opérations d'intérêt général dont la localisation et le programme correspondent aux objectifs poursuivis par la zone. L'objectif est de permettre le développement urbain et/ou l'évolution du tissu existant dans une logique de mixité des fonctions et d'intensité urbaine. Afin de préserver les caractéristiques, notamment morphologiques, retenues dans chacune des ZAC, parties de secteurs de ZAC ou opérations d'ensemble, ces dernières font l'objet de secteurs de la zone UAb. Ainsi, 17 secteurs sont délimités : - secteur UAb1 : "Mantes Innovaparc", commune de Buchelay - secteur UAb2 : "Mantes Université", communes de Mantes-la-Jolie, Mantes-la-Ville et Buchelay - secteur UAb3 : " Limay centre-ville", commune de Limay - secteur UAb4 : " Les Fontaines", commune de Mézières-sur-Seine - secteur UAb5 : " Les Hauts de Rangipont", commune de Gargenville - secteur UAb6 : " Le Mitan", commune de Chapet - secteur UAb7 : "Ecopôle Seine-Aval", commune de Carrières-sous-Poissy - secteur UAb8 : "Carrières-centralité", commune de Carrières-sous-Poissy - secteur UAb9 : " Saint-Louis", commune de Carrières-sous-Poissy - secteur UAb10 : " Rouget de Lisle", commune de Poissy - secteur UAb11 : "Maurice Clerc", commune de Poissy - secteur UAb12 : "Andrésey secteur gare", commune d'Andrésey - secteur UAb13 : "Achères cœur de ville", commune d'Achères - secteur UAb14 : "Achères Petite Arche", commune d'Achères - secteur UAb15 : « secteur d'extension nord-est » à Ecqueville - secteur UAb16 : « Îlot des Cygnes » à Mantes-la-Jolie - secteur UAb17 : « Quartier gare », communes d'Epône et Mézières-sur-Seine
UAc Centre bourg	Cette zone, qui regroupe les espaces de centralité correspondant aux tissus des bourgs anciens, accueille, outre l'habitat, quelques commerces, services et équipements. Les constructions, de hauteur modérée, implantées à l'alignement forment un front bâti, généralement continu le long des voies. L'objectif recherché est de favoriser l'intensité de ces centres et leur mixité fonctionnelle, tout en conservant les caractéristiques de leur identité.
UAd Cœur de village et hameau	Cette zone réunit les centres anciens à identité villageoise ou les hameaux, à dominante résidentielle. Ces centres se caractérisent par des éléments bâtis, constructions, murs, qui constituent un front bâti le long de voies souvent étroites. L'objectif est de préserver la morphologie traditionnelle et l'identité de ces tissus et de permettre une mixité des fonctions.

Accusé de réception en préfecture
078-200059889-20260205-CC260205_20_1-DE
Date de télétransmission : 06/02/2026
Date de réception préfecture : 06/02/2026

UB	Zones mixtes de péricentre
UBa Intensification	Cette zone regroupe les espaces à proximité des centralités constitués par un bâti très hétérogène tant dans leur volumétrie (pavillonnaire-collectif) que par leur destination (habitat, activités économiques, équipements). L'objectif recherché est de donner un caractère plus urbain à ces espaces. Il s'agit d'accompagner un renouvellement urbain progressif dans une diversité des formes et des volumétries du bâti selon le gabarit des voies les desservant et en compatibilité avec la centralité autour de laquelle ils se situent.
UBb Intermédiaire	Cette zone correspond aux espaces de liaison entre les quartiers pavillonnaires et les centralités ou aux espaces péricentraux. Le front bâti, continu ou discontinu, le long des voies est homogène ou à conforter. L'objectif poursuivi est de conforter l'organisation urbaine de faubourg ainsi que le bâti le long des axes ou autour des centralités, tout en conservant une volumétrie cohérente avec celle du front bâti existant et adaptée au gabarit des voies.

UC	Zones mixtes de collectifs et de grands ensembles
UCa Grand ensemble	Cette zone, à dominante résidentielle, regroupe les ensembles importants de logements collectifs, implantés sur de vastes emprises foncières. Leur composition urbaine et paysagère constituée par un bâti de volumétrie importante, organisé au sein d'espaces libres, est généralement en rupture avec les tissus urbains environnants. L'objectif poursuivi est de permettre la gestion de ces sites ou leur réorganisation dans le cadre de projets globaux (notamment quartiers politique de la ville). Il s'agit notamment de valoriser leur composition urbaine par une restructuration du bâti, des espaces libres paysagers ou publics, de favoriser une mixité fonctionnelle et résidentielle.
UCb Ensemble d'habitat collectif	Cette zone, à dominante résidentielle, regroupe des ensembles d'immeubles de logements collectifs et de grandes résidences, sur des emprises relativement vastes. L'objectif est de préserver la qualité paysagère et urbaine de ces sites tout en permettant des évolutions du bâti, l'amélioration thermique notamment.

Accusé de réception en préfecture
078-200059889-20260205-CC260205_20_1-DE
Date de télétransmission : 06/02/2026
Date de réception préfecture : 06/02/2026



UD	Zones mixtes pavillonnaires
UDa Pavillonnaire diversifié	Cette zone correspond aux espaces à vocation mixte, avec une dominante d'habitat individuel. L'implantation des constructions sur les terrains, leur densité et leur volumétrie qui sont très diversifiées, engendrent une organisation urbaine hétérogène. Ce tissu est également marqué par des discontinuités. L'objectif est de valoriser ces espaces urbains en favorisant une évolution du bâti, tout en respectant la volumétrie générale des constructions dans ce tissu et en préservant la dominante végétale, notamment en cœurs d'îlots. La zone UDa comprend quatre secteurs : - le secteur UDa1, dans lequel la hauteur des constructions est plus importante ; - le secteur UDa2, dans lequel les constructions bénéficient de dispositions différentes dès lors qu'il s'agit d'une opération comprenant des logements locatifs sociaux ; - le secteur UDa3, dans lequel les constructions sont en général plus basses avec une discontinuité du bâti ; - le secteur UDa4, dans lequel le tissu urbain est plus aéré.
UDb Pavillonnaire diffus	Cette zone correspond aux espaces, situés à la périphérie des tissus urbains, regroupant un ensemble de constructions à dominante d'habitat individuel. Les constructions implantées sur des terrains de configuration et de taille variables, desservis par des voies secondaires, engendrent, en général, un tissu hétérogène et peu dense. L'objectif est de permettre une gestion et une évolution modérée, mais qualitative du bâti.
UDc Pavillonnaire ordonnancé	Cette zone correspond aux espaces à dominante résidentielle et d'habitat individuel. L'implantation des constructions s'organise de façon homogène par rapport à la voie. L'occupation des terrains à l'arrière du premier rang de constructions est variable, mais laisse toujours une place prépondérante à la végétalisation. L'objectif est d'accompagner la gestion de ces espaces en préservant leur organisation urbaine et paysagère, notamment les cœurs d'îlots, tout en permettant l'évolution du bâti. Des fiches, établies pour chacun des espaces concernés, précisent les dispositions particulières applicables à chacun d'eux. Ces fiches sont intégrées dans la partie 3 du règlement.
UDd Pavillonnaire densifié	Cette zone correspond aux espaces à dominante résidentielle de morphologie mixte dans lesquels les constructions de type pavillonnaire jouxtent des petits collectifs. Ce tissu est également marqué par des discontinuités qui ouvrent des vues vers les cœurs d'îlots. L'objectif est de conserver l'ambiance de ces espaces en préservant une volumétrie modeste des constructions et un front urbain aéré, tout en favorisant l'implantation de petits collectifs, maisons de ville, d'habitat intermédiaire.
UDe Pavillonnaire bord de Seine	Cette zone correspond aux espaces situés à proximité de la Seine. Elle est composée de villas implantées sur de vastes terrains arborés. L'objectif est de préserver la qualité de ce tissu urbain, en préservant la volumétrie des constructions et leur rapport avec l'espace végétal qui les entoure.

Accusé de réception en préfecture
078-200059889-20260205-CC260205_20_1-DE
Date de télétransmission : 06/02/2026
Date de réception préfecture : 06/02/2026



UE	Zones d'activités économiques
UEe Activité économique	Cette zone, qui concerne les principales zones d'activités économiques du territoire (parcs d'activités des Hauts Reposoirs, des Garennes, des Cettons...), est destinée à accueillir tous les types d'activités économiques, à l'exception du commerce de détail, si ce n'est celui qui est nécessaire aux usagers de la zone. L'objectif est d'accueillir sur le territoire de nouvelles activités économiques, hors commerce, et de permettre à celles déjà implantées de se développer. La zone UEe comprend trois secteurs : - le secteur UEe1, correspondant au projet "Mantes Innovaparc" sur la commune de Buchelay ; - le secteur UEe2, correspondant au projet "Ecopôle Seine-Aval" sur les communes de Carrières-sous-Poissy et de Triel-sur-Seine, comprenant un sous-secteur UEe2a correspondant aux destinations industrielles spécifiques du site ; - le secteur UEe3, correspondant au projet "Renault ASC" sur la commune de Flins-sur-Seine.
UEf Activité portuaire et fluviale	Cette zone concerne notamment les espaces portuaires existants (Limay et Conflans-Sainte-Honorine) et futurs (Port Seine Métropole Ouest, extension du Port de Limay, Port de Triel). Il s'agit d'une zone spécialisée, qui est réservée principalement aux activités et occupations des sols liées au trafic fluvial, et éventuellement ferré, des marchandises. Cette zone comprend trois secteurs : - UEf1, qui correspond au Port de Limay et qui comprend un sous-secteur UEf1a pour l'extension du port, - UEf2, qui correspond au futur Port Seine Métropole Ouest et qui comprend deux sous-secteurs pour les espaces concentrés autour de la darse, qui sont directement accessibles à la voie d'eau ou à la voie ferrée (UEf2a), et les espaces à dominante naturelle dans la zone portuaire (UEf2b), - UEf3, qui correspond au futur Port de Triel.
UEm Activité mixte	Cette zone concerne, notamment, les grands pôles commerciaux du territoire (Mantes-Buchelay, Aubergenville-Flins, les 40 sous...). Elle est destinée à accueillir des activités économiques de toute nature. L'objectif, en lien avec l'orientation d'aménagement commerce et artisanat, est de restructurer et renouveler l'offre commerciale.

UX	Zone d'équipements d'intérêt collectif
UX Zone d'équipements	Cette zone regroupe les vastes emprises d'accueil d'équipements d'intérêt collectif et de services publics tels que les sites hospitaliers, universitaires, sportifs, militaires et culturels, correspondant généralement aux équipements les plus structurants du territoire. L'objectif est de maintenir ces sites dans leur vocation principale tout en permettant une gestion adaptée aux besoins de leur évolution.

UP	Zone Campus Paris Saint-Germain
UP	Cette zone correspond au site du Campus Paris Saint-Germain. Elle est destinée à accueillir un équipement sportif d'ampleur, auquel sont principalement associées des activités économiques. Elle est constituée de deux secteurs : - le secteur UPs qui correspond au stade et ses aménagements annexes, - le secteur UPf qui correspond au centre d'entraînement et de formation.

Accusé de réception en préfecture
078-200059889-20260205-CC260205_20_1-DE
Date de télétransmission : 06/02/2026
Date de réception préfecture : 06/02/2026



AU	Zones à urbaniser
1AU Zone à urbaniser constructible	Cette zone regroupe les espaces bâtis ou non, destinés à recevoir des recompositions ou des extensions urbaines, dans le respect de conditions d'aménagement et d'équipements fixées par le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) définies pour chacune des zones 1AU. Ce n'est que lorsque les conditions d'aménagement et d'équipements sont remplies que la constructibilité de la zone est admise. Dans cette attente seule la gestion de l'existant est possible. Dès lors que les conditions de constructibilité sont réunies, le règlement de la zone U correspondante s'applique (par exemple dans une zone 1AUAb s'appliquera le règlement de la zone UAb)
2AU Zone à urbaniser à plus long terme	Cette zone regroupe les espaces bâtis ou non, destinés à l'urbanisation, mais dont les équipements sont insuffisants pour desservir l'urbanisation projetée. L'ouverture de leur constructibilité est reportée à une étape ultérieure, supposant, outre la réalisation ou la programmation des équipements, une procédure d'évolution adaptée du plan local d'urbanisme. La zone comprend quatre secteurs qui se distinguent en fonction de la vocation future de ces territoires : - secteur 2AUm : mixte, - secteur 2AUe : à dominante d'activités économiques, - secteur 2AUx : à dominante d'équipement, - secteur 2AUp : à dominante d'activités économiques associées au Campus Paris Saint-Germain. Dans l'attente de leur ouverture à l'urbanisation, seule la gestion du bâti existant est admise.

A	Zones agricoles
AP Zone agricole préservée	Cette zone correspond à des espaces agricoles sensibles au regard de leur qualité paysagère, esthétique ou écologique. L'objectif est de conserver ces espaces dans leur vocation agricole tout en les protégeant de tout usage, utilisation des sols, construction ou activité qui ne serait pas compatibles avec la préservation de leur qualité, en lien avec l'orientation d'aménagement trame verte et bleue.
AV Zone agricole valorisée	Cette zone correspond aux espaces destinés à l'exploitation agricole. L'objectif est de préserver et de valoriser les espaces dédiés à l'agriculture, tout en prenant en compte la gestion des constructions existantes, la réalisation d'infrastructures ainsi que la sensibilité des milieux.

Accusé de réception en préfecture
 078-200059889-20260205-CC260205_20_1-DE
 Date de télétransmission : 06/02/2026
 Date de réception préfecture : 06/02/2026

N	Zones naturelles
NE Zone naturelle équipement	Cette zone correspond aux espaces à dominante naturelle accueillant des équipements d'intérêt collectif et services publics, d'activités de loisirs majoritairement de plein air. L'objectif est de prendre en considération la vocation spécifique de ces secteurs ainsi que leur gestion au sein d'espaces naturels. La zone NE comprend deux secteurs : - le secteur NEe, qui correspond aux espaces, en milieu naturel, accueillant des équipements d'intérêt collectif et de services publics (déchetteries, stations d'épuration, cimetières, ...), - le secteur NEI, qui regroupe les espaces de loisirs, tels que les bases de loisirs et les golfs.
NJ Zone naturelle parc et jardin public	Cette zone correspond aux espaces publics à dominante végétale, situés au cœur de tissus bâtis, et qui ont un sens historique dans la composition urbaine. L'objectif est de préserver le caractère naturel de ces espaces qui ont un rôle significatif dans l'organisation urbaine et pérenne dans l'histoire de la ville.
NP Zone naturelle préservée	Cette zone correspond aux espaces naturels et forestiers sensibles au regard de leur qualité paysagère, esthétique ou écologique. Elle peut concerner des terres agricoles. L'objectif est de protéger ces espaces de tout usage, utilisation des sols, construction ou activité qui ne serait pas compatibles avec le maintien de leur qualité, en lien avec l'orientation d'aménagement trame verte et bleue. La zone NP comprend deux secteurs : - le secteur NPh, qui correspond aux zones naturelles humides, - le secteur NPr, qui concerne les réservoirs de biodiversité.
NS Zone naturelle Seine	Cette zone correspond aux cours d'eau de la Seine et de l'Oise ainsi qu'aux îles de la Seine. L'objectif est de préserver les caractéristiques paysagères et écologiques de la Seine, tout en prenant en compte les occupations existantes ainsi que son rôle économique. La zone NS comprend deux secteurs : - le secteur NSh, qui correspond aux îles habitées, dans lesquelles la constructibilité est contrainte par le plan de prévention des risques d'inondation, - le secteur NSn, qui regroupe les îles à caractère naturel qu'il y a lieu de préserver.
NV Zone naturelle valorisée	Cette zone correspond aux espaces naturels et forestiers peu ou pas bâtis, à forte dominante naturelle. L'objectif est de préserver la dominante naturelle de ces espaces et les caractéristiques propres à chacun d'eux, tout en prenant en compte la gestion des constructions existantes, des infrastructures. La zone NV comprend trois secteurs : - le secteur NVc, qui correspond aux espaces concernés par l'exploitation de carrières, qui comprend deux sous-secteurs NVc1 et NVc1a qui couvrent le périmètre d'intérêt général Calcia dans lequel l'ouverture et l'exploitation de carrières sont autorisées, - le secteur NVj, qui regroupe les jardins partagés, - le secteur NVs, qui correspond à des ensembles existants ou futurs de quelques constructions situés dans un environnement naturel à l'écart d'espaces urbanisés. Il s'agit de secteurs de taille et de capacités d'accueil limitées (STECAL). Ce secteur est composé de plusieurs sous-secteurs qui sont différenciés selon leur destination principale.

Accusé de réception en préfecture
078-200059889-20260205-CC260205_20_1-DE
Date de télétransmission : 06/02/2026
Date de réception préfecture : 06/02/2026



0.3 - Composition des dispositions réglementaires du PLUi

Les dispositions réglementaires du PLUi sont composées de plusieurs pièces dont la numérotation commence par le chiffre IV :

- le règlement écrit, composé de 4 parties,
- le règlement graphique est composé par les plans de zonage.

0.3.1 - Le règlement écrit

Les parties 1 et 2 du règlement écrit sont présentées en 6 chapitres :

- Chapitre 1 - la destination des constructions et l'usage des sols
- Chapitre 2 - la morphologie et l'implantation des constructions
- Chapitre 3 - la qualité paysagère et écologique
- Chapitre 4 - la qualité urbaine, architecturale et environnementale
- Chapitre 5 - les déplacements et le stationnement
- Chapitre 6 - les équipements et les réseaux

Sauf disposition explicite contraire, les schémas et graphiques insérés dans le règlement écrit (partie 1 et partie 2) constituent des illustrations sans portée réglementaire.

• La partie 1 du règlement (document n°IV-1) : définitions et dispositions communes

La présente partie 1 du règlement du PLUi comporte les dispositions réglementaires écrites applicables à la totalité du territoire couvert par le PLUi, à toutes les zones, leurs secteurs et leurs sous-secteurs. Ces définitions et dispositions sont présentées au sein des chapitres correspondant à leur utilisation principale. Elles s'appliquent toutefois à l'ensemble des règles écrites et graphiques du PLUi.

Elle s'applique, cumulativement avec les dispositions réglementaires prévues pour chacune des zones délimitées au plan de zonage et qui sont fixées dans la partie 2 du règlement. Toutefois, des règles spécifiques fixées dans la partie 2 (règlement des zones) peuvent se substituer à celles prévues en partie 1 dès lors qu'elles sont de même nature. Dans ce cas, le règlement de la partie 1 ou le règlement de la zone le prévoit expressément.

Il en est de même pour les orientations d'aménagement et de programmation (cf. ci-après paragraphe 0.4).

La partie 1 du règlement comprend :

- La définition des termes utilisés dans le règlement,
- Les modalités de calcul de certaines dispositions (retrait, recul, bande de constructibilité...),
- Les effets des outils réglementaires ou graphiques fixant des règles d'urbanisme applicables de façon transversale (la mixité sociale, les espaces boisés classés, les emplacements réservés...),
- Les règles applicables de façon transversale et qui ne sont pas systématiquement intégrées dans le règlement de chaque zone,
- Des annexes composées des plans des périmètres de 500 mètres autour des gares liés à l'application de la norme de stationnement (chapitre 5), des périmètres des quartiers politique de la ville (QPV) nécessaires à l'application des dispositions relatives à la mixité dans l'habitat, de l'arrêté du 30 juin 2022 relatif à l'application des articles R.113-11 à R.113-18 du code de la construction et de l'habitation et de l'article 1 du règlement du SAGE de la Mauldre.

• La partie 2 du règlement (document n°IV-2) : règlement de zone

La partie 2 du règlement regroupe les dispositions applicables dans chaque zone, leurs secteurs et leurs sous-secteurs, délimités au plan de zonage.

Les termes ou dispositions définis dans la partie 1 sont identifiés, dans la partie 2 du règlement, par un astérisque (*) quand il en est fait référence.

Accusé de réception en préfecture
078-200059889-20260205-CC260205_20_1-DE
Date de télétransmission : 06/02/2026
Date de réception préfecture : 06/02/2026

- **La partie 3 du règlement (document n°IV-3) : protection du patrimoine architectural, urbain et paysager**

La partie 3 du règlement regroupe :

- les fiches d'identification des édifices et patrimoine urbain et rural, des ensembles bâtis ainsi que des ensembles cohérents patrimoniaux localisés aux plans de zonage. Ces fiches sont classées par catégorie de patrimoine et par commune,
- les fiches attachées à chacun des ensembles cohérents urbains, localisés aux plans de zonage, et classés en zone UDc.

- **La partie 4 du règlement (document n°IV-4) : annexes au règlement**

La partie 4 du règlement regroupe :

- la liste, classée par commune, des emplacements réservés :
 - aux voies et ouvrages publics (article L.151-41 1° du Code de l'urbanisme)
 - aux installations d'intérêt général (article L.151-41 2° du Code de l'urbanisme)
 - aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques (article L.151-41 3° du Code de l'urbanisme)
- la liste des emplacements réservés en vue de la réalisation de logements, dans un objectif de mixité sociale (article L. 151- 41,4° du code de l'urbanisme) ;
- la liste des servitudes de localisation prévues pour des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts (article L.151- 41, dernier alinéa, du code de l'urbanisme).

0.3.2 - La partie 5 du règlement : les dispositions graphiques

- **La composition et le contenu des documents graphiques réglementaires**

Les documents graphiques réglementaires du PLUi se décomposent en plusieurs plans :

- un plan de zonage de synthèse couvrant l'ensemble du territoire (25 500^{ème}). Ce plan permet de visualiser le zonage à l'échelle du territoire, mais il ne comporte pas toutes les indications graphiques. Pour avoir une information complète, il convient de se reporter aux plans de zonage établis à l'échelle communale ;
- un ou plusieurs plans de zonage par commune (5 000^{ème}). Ces plans comportent toutes les dispositions graphiques opposables ;
- un plan des enveloppes d'alerte des zones humides à l'échelle du territoire (plan 5-3).

Les plans de zonage comportent :

- la délimitation des zones et des secteurs de zone. Cette indication permet de se reporter au règlement de zone applicable (partie 2 du règlement).
- la délimitation des secteurs faisant l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP). Les projets situés dans ces secteurs sont compatibles avec les OAP et conformes au règlement (cf. ci-après paragraphe 0.4).
- des prescriptions graphiques relatives à l'affectation des sols et à la destination des constructions, tels que les emplacements réservés, les linéaires commerciaux, les servitudes d'attente... Les effets de ces dispositions sont prévus, généralement, dans le chapitre 1 de la présente partie 1 du règlement, et complétés dans la partie 4 du règlement (notamment la liste des emplacements réservés).
- des prescriptions graphiques relatives à la morphologie et à l'implantation des constructions, peuvent indiquer sous forme d'étiquette, dans certaines zones ou secteurs, une hauteur des constructions (H), un coefficient d'emprise sol (CES), un coefficient de pleine terre (CPT). Dans ce cas, ces normes fixées aux plans de zonage se substituent à celles fixées par la règle écrite de la zone.
- des prescriptions graphiques relatives à la qualité paysagère et écologique, telles que les cœurs d'îlots et lisières de jardin, les espaces collectifs végétalisés, les continuités paysagères, les espaces boisés classés, les chemins à préserver. Les effets de ces dispositions sont prévus, dans le chapitre 3 de la présente partie 1 du règlement.

Accusé de réception en préfecture
078-200059889-20260205-CC260205_20_1-DE
Date de télétransmission : 06/02/2026
Date de réception préfecture : 06/02/2026

- des prescriptions graphiques relatives à la qualité urbaine et architecturale, telles que les édifices, patrimoine urbain et rural, les ensembles bâtis, les continuités bâties. Les effets de ces dispositions sont prévus, dans le chapitre 4 de la présente partie 1 du règlement et complétés dans la partie 3 du règlement.

• **Articulation des plans de zonage et du règlement écrit**

Les dispositions écrites du règlement et les dispositions graphiques s'appliquent concomitamment et cumulativement.

Toutefois, dès lors que la règle écrite prévoit qu'une disposition graphique peut se substituer à elle, alors la règle graphique est applicable et non la règle écrite. C'est notamment le cas pour certaines dispositions morphologiques (chapitres 2 et 3 des règlements de zone pour le coefficient d'emprise au sol - CES -, la hauteur de façade des constructions - Hf - et le coefficient de pleine terre - CPT).

0.4 - Articulation du règlement et des orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

0.4.1 - Le contenu des OAP

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sont regroupées dans des documents dont la numérotation commence par le chiffre 3 :

- deux orientations thématiques qui concernent l'ensemble du territoire :
 - l'OAP relative au commerce et à l'artisanat (document III-1)
 - l'OAP relative à la trame verte & bleue et belvédères (document III-4)
- des OAP de secteurs à Enjeux Métropolitains (document III-2), dont la localisation est reportée au plan de zonage de synthèse
- des OAP de secteurs à échelle communale (document III-3), dont la délimitation est reportée au plan de zonage de chaque commune. Ces OAP sont classées par commune, selon l'ordre alphabétique des communes.

0.4.2 - L'application concomitante du règlement et des OAP

L'exécution de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, est :

- compatible avec le contenu (écrit et schémas) des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qu'elles soient thématiques ou territorialisées (« OAP d'enjeux métropolitains » et « OAP de secteurs à Echelle Communale ») ;
- conforme aux dispositions fixées par le règlement écrit (IV - parties 1, 2, 3 et 4) et ses documents graphiques (IV partie 5 plans de zonage).

Les dispositions issues du règlement et des OAP s'appliquent en complémentarité.

Cette complémentarité s'applique différemment selon que les orientations apportent des compléments aux dispositions réglementaires ou qu'elles leur sont différentes.

• **Les orientations qui complètent les dispositions réglementaires**

Dès lors que l'orientation d'une OAP précise une disposition du règlement sans qu'elle ne lui soit contraire, les dispositions du règlement et de l'OAP s'appliquent simultanément. Celle de l'orientation peut être plus contraignante en :

- apportant des précisions relatives à la destination des constructions ou des espaces (indiquer la destination dominante des constructions dans le programme, localiser l'espace d'implantation des constructions selon leur destination, ...) ;
- définissant des modalités de mise en œuvre de certaines règles (organisation des accès et de la desserte, modulation des hauteurs des constructions selon leur localisation, organisation spatiale de la trame verte,...).

Dans ce cas, la disposition de l'OAP plus restrictive s'applique, même si celle du règlement offre des possibilités plus larges.

Le caractère supplétif d'une orientation est également applicable :

- pour les orientations qui traitent d'un sujet qui ne fait pas l'objet de disposition réglementaire (typologie ou nombre de logements à réaliser, protection d'éléments paysagers ou bâtis, aménagement de l'espace public, ...) ;
- lorsque le règlement de zone ne prévoit pas de disposition et renvoie au contenu de l'OAP.

Accusé de réception en préfecture
078-200059889-20260205-CC260205_20_1-DE
Date de télétransmission : 06/02/2026
Date de réception préfecture : 06/02/2026



- **Les orientations différentes des dispositions réglementaires**

Les dispositions prévues dans une OAP peuvent être différentes de celles fixées par le règlement (implantation différente par rapport aux voies, aux limites séparatives, hauteur différente, règles relatives au stationnement, à la mixité sociale, ...).

Dans ce cas, les dispositions réglementaires ne sont pas applicables et seules sont opposables celles prévues dans l'OAP. Ce principe trouve son application dans deux cas :

- de façon générale, dès lors qu'une disposition réglementaire et le contenu d'une OAP de secteurs à enjeux métropolitains ou de secteurs à échelle communale sont différents et ne peuvent être appliqués simultanément ;
- dès lors qu'une disposition du règlement (parties 1 et 2) prévoit expressément que lorsqu'une orientation spécifique d'une OAP contient une disposition différente, il convient d'appliquer la disposition prévue dans l'OAP.

Les projets sont alors :

- compatibles avec les OAP ;
- conformes au règlement, dans la mesure où celui-ci prévoit que la disposition réglementaire concernée n'est pas applicable.

En revanche, les dispositions prévues dans une orientation ne peuvent remettre en cause la vocation dominante d'une zone telle qu'elle est prévue dans le règlement et notamment s'agissant de la destination des constructions et l'usage des sols.

0.5 - Articulation du règlement du PLUi avec d'autres dispositions

0.5.1 - Règlement national d'urbanisme (RNU)

Le règlement national d'urbanisme (RNU) s'applique, en complémentarité des dispositions du PLUi, à toutes les occupations et utilisations du sol.

Il s'agit des articles du code de l'urbanisme suivants :

- L.111-1 à L.111-25, à l'exception des articles L.111-3 à L.111-5 et L.111-22 ;
- R.111-2 (relatif à la sécurité et à la salubrité publique),
- R.111-4 (relatif à la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques),
- R.111-21 et R.111-22 (relatifs à la densité des constructions et à la surface de plancher des constructions),
- R.111-23 et R.111-24 (relatifs aux performances environnementales et énergétiques),
- R.111-25 (relatif à la réalisation d'aires de stationnement),
- R.111-26 (relatif aux préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du Code de l'environnement),
- R.111-27 (relatif à la préservation du caractère ou de l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels ou urbains, et à la conservation des perspectives monumentales),

Les dispositions de l'article R.111-27 ne sont pas applicables dans les sites patrimoniaux remarquables (anciennes zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager -ZPPAUP- et aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine -AVAP).

- R.111-31 à R.111-50 (relatifs au camping, à l'aménagement des parcs résidentiels de loisirs, à l'implantation des habitations légères de loisirs et à l'installation des résidences mobiles de loisirs et des caravanes).
- R.111-51 (relatif aux résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs).

Accusé de réception en préfecture
078-200059889-20260205-CC260205_20_1-DE
Date de télétransmission : 06/02/2026
Date de réception préfecture : 06/02/2026

0.5.2 - Servitudes d'utilité publique (SUP)

Les servitudes d'utilité publique figurent dans les annexes du PLUi (document n°V-1).

Les servitudes d'utilité publiques sont opposables directement à toutes demandes d'occuper ou d'utiliser le sol, nonobstant les dispositions du PLUi.

En cas de contradiction entre les dispositions du PLUi et celles du règlement d'un site patrimonial remarquable (anciennes zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager - ZPPAUP- et aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine -AVAP), d'un plan de prévention contre un risque naturel ou technologique, ou toute autre servitude d'utilité publique, ce sont les dispositions du règlement de ces servitudes d'utilité publique qui s'appliquent.

0.5.3 - Plan de prévention des risques d'inondation (PPRI)

Les plans de prévention des risques d'inondation (PPRI) applicables au territoire sont des servitudes d'utilité publique.

Les règlements des PPRI, figurant dans les annexes du PLUi (document n°V-1), s'imposent à toute demande d'occuper ou d'utiliser le sol.

Le règlement du PLUi s'applique concomitamment à ceux des PPRI et la règle la plus restrictive s'impose. Toutefois, en cas de contradiction entre la règle du PLUi et celle d'un PPRI, c'est cette dernière qui est applicable.

0.5.4 - Schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) de la Mauldre

Certaines communes du territoire (Aubergenville, Aulnay-sur-Mauldre, Epône, La Falaise, Les Alluets-le-Roi et Nézé) sont concernées par le SAGE de la Mauldre. Il convient de se référer à l'article 1 du règlement du SAGE de la Mauldre révisé (annexe 4 de la présente partie 1 du règlement) qui encadre l'implantation d'installations, ouvrages, travaux ou activités dans le lit mineur des cours d'eau et au niveau des berges.

0.5.5 - Cours d'eau non soumis à un PPRI

Certains de ces cours d'eau font l'objet d'arrêtés préfectoraux délimitant les zones à risque ainsi que les dispositions applicables. Il convient de se référer aux annexes du PLUi (document n°V-1) dans lesquelles ces dispositions figurent.

Pour les autres cours d'eau, toute construction est implantée à une distance minimale de 6 mètres mesurée perpendiculairement à compter du sommet des berges, nonobstant les dispositions fixées dans le règlement des zones (partie 2 du règlement).

En outre, tout aménagement ou occupation et utilisation du sol est compatible avec les orientations figurant dans l'OAP « trame verte et bleue » (document n°III-4).

0.5.6 - Risque lié aux mouvements de terrain

- **Secteurs soumis à un plan de prévention des risques naturels mouvements de terrain (PPRNMT)**

Dans les périmètres de prévention et de vigilance exposés au risque naturel de mouvements de terrain, les constructions, usages des sols et activités sont soumis à des conditions particulières pour :

- garantir la stabilité géotechnique du sol et du sous-sol, des constructions travaux ou ouvrages, et ne pas porter atteinte à la sécurité de ses occupants ou utilisateurs, ni à celles des tiers ;
- ne pas constituer un obstacle aux régimes hydrauliques de surface et souterrains qui soit de nature à porter atteinte à la sécurité publique.

Les PPRNMT sont des servitudes d'utilité publique. Les zones concernées et les règlements applicables figurent en annexes du PLUi (document n°V-1).

Accusé de réception en préfecture
078-200059889-20260205-CC260205_20_1-DE
Date de télétransmission : 06/02/2026
Date de réception préfecture : 06/02/2026

- **Autres secteurs soumis à des risques de mouvements de terrain**

D'autres secteurs sont susceptibles d'être concernés par des risques de mouvements de terrain sans être soumis aux dispositions d'un PPRNMT.

Dans ce cas, il peut être fait application de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme.

Il convient de se référer aux annexes du PLUi (documents n°V-1 et V-3) dans lesquelles figurent ces périmètres et les informations relatives à la gestion de ces risques.

La prévention du risque retrait-gonflement des sols argileux n'interdit pas la constructibilité d'un terrain mais implique des règles de construction et de prévention à adapter en fonction de la nature du sol rencontré et du type de bâti.

L'arrêté préfectoral n° 86-400 du 05 août 1986 portant délimitation des zones de risques liés aux anciennes carrières souterraines, pris en application de l'ancien article R. 111-3 du code de l'urbanisme, vaut PPRN. A l'intérieur des zones de risques, le constructeur doit prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol. En outre, tout projet d'urbanisation ou aménagement est soumis à l'avis de l'inspection générale des carrières.

0.5.7 - Risques industriels et technologiques

- **Plan de prévention des risques technologiques (PPRT)**

Les plans de prévention des risques technologiques (PPRT) applicables au territoire sont des servitudes d'utilité publique.

Les règlements des PPRT, figurant dans les annexes du PLUi (document n°V-1), s'imposent à toute demande d'occuper ou d'utiliser le sol.

Le règlement du PLUi s'applique concomitamment à ceux des PPRT et la règle la plus restrictive s'impose. Toutefois, en cas de contradiction entre la règle du PLUi et celle d'un PPRT, c'est cette dernière qui est applicable.

- **Risques industriels ne faisant pas l'objet d'une servitude d'utilité publique**

L'urbanisation à proximité d'installations industrielles susceptibles d'engendrer des risques, dès lors que ces dernières ne disposent pas encore d'une servitude d'utilité publique, fait l'objet d'informations et de préconisations. Il convient de se référer aux annexes du PLUi (document n°V-3) dans lesquelles ces informations figurent.

Toutefois, dans ce cas l'évaluation et la délimitation des distances des effets concernés par le risque industriel n'étant pas parfaitement cernées, il peut être fait application de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme.

0.5.8 - Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)

Toute exploitation industrielle ou agricole susceptible de créer des risques ou de provoquer des pollutions ou nuisances, notamment pour la sécurité et la santé des riverains est une installation classée.

Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) au titre de l'article L. 511-1 du code de l'environnement, énumérées dans une nomenclature, sont soumises à un régime d'autorisation, d'enregistrement ou de déclaration, en fonction de l'importance des risques ou des inconvénients qui peuvent être engendrés. Elles sont également soumises à un régime de contrôle spécifique.

Ces installations sont admises sur le territoire dans le respect des règlements de zone (partie 2 du règlement). Dès lors que l'implantation d'une telle installation est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, elle peut être refusée en application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme.

En outre, s'agissant de l'exploitation des carrières, le secteur NVc et ses sous-secteurs sont délimités aux plans de zonage notamment en application de l'article R.151-34 2° du code de l'urbanisme et correspondent aux secteurs protégés en raison de la richesse du sous-sol exploités ou potentiellement exploitables.

Accusé de réception en préfecture
078-200059889-20260205-CC260205_20_1-DE
Date de télétransmission : 06/02/2026
Date de réception préfecture : 06/02/2026

0.5.9 - Plan d'exposition au bruit (PEB)

Le plan d'exposition au bruit (PEB) de l'aérodrome des Mureaux approuvé le 18 octobre 2018 figure dans les annexes du dossier du PLUi (document n°V-2).

Les dispositions des articles L.112-3 à L.112-17 et R.112-1 à R.112-17 du Code de l'urbanisme, relatifs aux zones de bruit des aérodromes, s'appliquent à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tout projet d'occupation ou d'utilisation du sol ainsi qu'à l'ouverture des installations classées pour la protection de l'environnement. L'article L.112-10, notamment, encadre l'occupation des sols dans les zones définies par le PEB.

En cas de contradiction entre les dispositions du PLUi et celles applicables dans les différentes zones du PEB, ce sont les dispositions du règlement prévues dans les zones du PEB qui sont applicables.

0.5.10 - Marge de recul en application de l'article L. 111-8 du code de l'urbanisme

• Principe de la disposition

Les articles L. 111-6 et L. 111-7 du code de l'urbanisme prévoient que :

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites :

- dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière
- dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation."

Toutefois, cette interdiction dans les marges de recul visées ci-dessus ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

• Champ d'application sur le territoire du PLUi

Le territoire couvert par le PLUi est concerné par cette disposition le long des axes figurant dans le tableau ci-après.

Le long de ces axes, et dans les secteurs non urbanisés, s'appliquent les dispositions susvisées, sauf dans le cas visé ci-dessous.

• Champ d'application modulé par le PLUi

En application de l'article L. 111-8 du code de l'urbanisme, le PLUi peut fixer une marge de recul différente de celles prévues à l'article L. 111-6, voire la supprimer, dès lors que des études ont été réalisées pour prendre en compte les effets des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages, en fonction des spécificités locales.

Certains secteurs du PLUi ont fait l'objet de telles études. Dans les espaces concernés par ces dernières, figure aux plans de zonage l'indication d'une "marge de recul (L. 111-8 du code de l'urbanisme)". Il s'agit de la limite de la bande prévue à l'article L. 111-6, dont la largeur est réduite, voire supprimée, au regard des études menées ou résultant des orientations d'aménagement et de programmation.

Accusé de réception en préfecture
078-200059889-20260205-CC260205_20_1-DE
Date de télétransmission : 06/02/2026
Date de réception préfecture : 06/02/2026

- Tableau des marges de recul en application des articles L. 111-6 et L. 111-8 du code de l'urbanisme

Communes CU GPSEO	Routes classées décret : 2010-578 du 31/05/2010			Marges de recul & Zone Non Aedificandi (ZNA) réduites identifiées aux plans de zonage
	AUTOROUTE (Bande de 100m en dehors des espaces urbanisés)	Voies express (Bande de 100m en dehors des espaces urbanisés)	Routes Classées (Bande de 75m en dehors des espaces urbanisés)	
78005 - Achères		RN 184		
			RD 030	
			RD 031	
78029 - Aubergenville	A 13		RD 014	
			RD 113	
78031 - Auffreville-Brasseuil			RD 187	
78090 - Bouafle	A13		RD 983	
78118 - Buchelay	A 13			
78123 - Carrières-sous-Poissy			RD 190	ZNA différente par segment = supprimée ou 30 mètres selon les endroits
78172 - Conflans sainte honorine		RN 184		
78202 - Drocourt			RD 983	
78206 - Ecquevilly			RD 043	ZNA différente par segment = 20 mètres par endroit
			RD 113	
78217 - Epône			RD 113	
	A 13		RD 130	
78238 - Flins-sur-Seine	A 13		RD 014	
			RD 019	
78267 - Gargenville	A 13		RD 130	
			RD 146	
			RD 190	
78291 - Guerville	A 13			
78296- Guitrancourt			RD190	
			RD 028	
78299 - Hardricourt			RD 190	
			RD 913	
78314 - Issou			RD 190	
78327 - Juziers			RD 190	
			RD 983	
78335 - Limay	A 13		RD 190	
			RD 146	
78354 - Magnanville	A 13			
78361 - Mantes-la-Jolie			RD 928	
	A13		RD 113	
			RD 065	
78362 - Mantes-la-Ville	A13		RD 113	
			RD 928	
			RD 983	
			VC-RTE DE HOUDAN	
			RD 928	
78401 - Meulan			RD 014	
			RD 028	
			RD 190	
78402 - Mezières-sur-Seine	A13		RD113	
78403 - Mézy-sur-Seine			RD 190	
			RD 014	
78440 - Les Mureaux	A13		RD 043	
			RD 044	
			RD 154	
			RD 113	ZNA = 20 mètres par endroit
78466 - Orgeval			RD 154	
	A14			
	A13			ZNA = 75 mètres par endroit
	A13			ZNA = 50 mètres par endroit
	A14			
78498 - Poissy			RD 030 uniquement section PR 19 à PR 20+1244	
			RD 190	
			RD 308	
			RD 113	ZNA différente par segment = 65 mètres ou 45 mètres par endroit
78501 - Porcheville			RD 146	
78528 - Rolleboise			RD 113	
78531 - Rosny-sur-Seine	A 13		RD 113	
78609 - Tessancourt sur Aubette			RD 028	
78624 - Triel-sur-Seine			RD1	
			RD 190	
78638 - Vaux-sur-Seine			RD 190	
78642 - Verneuil-sur-Seine			RD 154	
78643 - Vernouillet			RD 154	
78647 - Vert			RD 983	
78672 - Villennes-sur-Seine	A 13			

Accusé de réception en préfecture
078-200059889-20260205-CC260205_20_1-DE
Date de télétransmission : 06/02/2026
Date de réception préfecture : 06/02/2026



0.5.11 - Secteurs soumis à des nuisances sonores

Dans les secteurs affectés par le bruit d'une infrastructure de transport terrestre classée par arrêté préfectoral, les constructions nouvelles et les parties nouvelles de constructions à destination d'habitation, d'enseignement, de santé, de soin, d'action sociale, d'hébergement hôtelier et touristique font l'objet d'un isolement acoustique particulier selon les dispositions fixées par décret (cf. annexes du PLUi, document V-2).

0.5.12 - Servitude de cours communes

Une servitude de cour commune établie conformément aux dispositions de l'article L.471-1 du code de l'urbanisme offre la possibilité de ne pas faire application des dispositions du règlement relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (section 2.2 du règlement de zone), en y substituant les dispositions relatives à l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain (section 2.3 du règlement de zone).

0.5.13 - Reconstruction à l'identique

En application de l'article L. 111-15 du code de l'urbanisme, lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition du PLUi contraire, sauf si le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

Par ailleurs, dès lors qu'un règlement de zone (partie 2 du règlement) ou qu'une disposition de la partie 3 prévoit la possibilité d'une reconstruction, sans autre précision, la reconstruction peut être réalisée selon les règles prévues par le PLUi.

0.5.14 - Restauration d'un bâtiment dont il reste les murs porteurs

En application de l'article L. 111-23 du code de l'urbanisme, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, dans le respect des principales caractéristiques de ce bâtiment et sous réserve des dispositions de l'article L. 111-11, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien.

0.6 - Application de la règle au terrain

0.6.1 - Terrain

Le terrain est constitué par le terrain d'assiette du projet, c'est-à-dire par une unité foncière d'un seul tenant, composée d'une ou de plusieurs parcelles cadastrales, délimité par les emprises publiques et voies, et les autres propriétés qui le cernent.

La façade d'un terrain est constituée par son linéaire situé sur la limite de voie*.

0.6.2 - Application des règles au terrain initial

- **Principe**

En application de l'article R. 151-21 du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs constructions dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le PLUi.

- **Champ d'application**

Cette disposition est applicable uniquement :

- dans les zones UAb, UBa, Ubb, UDd, UEe, UEf, UEm, et leurs secteurs, pour l'ensemble des dispositions du PLUi, sauf :
 - dans le secteur UEe3 ;
 - précisions contraires figurant dans le règlement ;
- aux terrains concernés par le maintien de la mixité fonctionnelle* (cf. paragraphe 1.3.3) ;
- aux dispositions fixées au paragraphe 1.2.2 relatives à la mixité sociale, quelle que soit la zone dans laquelle le terrain de l'opération se situe ;
- dans les espaces faisant l'objet d'OAP de secteurs à échelle communale ou des espaces situés dans une OAP à enjeux métropolitains et dont la destination est fixée par ladite OAP (documents n°III-2 et III-3).

Accusé de réception en préfecture
078-200059889-20260205-CC260205_20_1-DE
Date de télétransmission : 06/02/2026
Date de réception préfecture : 06/02/2026

Dans les autres zones définies par le PLUi et autres cas que ceux visés ci-dessus, les dispositions du PLUi sont applicables à chaque terrain issu ou non d'une division en propriété ou en jouissance, sauf dispositions contraires prévues dans le règlement (parties 1 et 2) ou dans les OAP.

0.6.3 - Bandes de constructibilité principale (BCP) et secondaire (BCS)

Dans le règlement des zones dans lesquelles sont instituées des bandes de constructibilité (partie 2 du règlement), les dispositions relatives aux occupations et utilisations du sol, à la destination des constructions, à leur implantation, leur hauteur, leur emprise au sol, au traitement des espaces libres, peuvent être différentes selon que le projet est localisé sur un terrain ou une partie de terrain qui est compris(e) dans la bande de constructibilité principale (BCP) ou dans la bande de constructibilité secondaire (BCS).

Dans les espaces faisant l'objet d'OAP de secteurs à échelle communale ou les espaces situés dans une OAP à enjeux métropolitains et dont la destination est fixée par ladite OAP, les bandes de constructibilité ne s'appliquent pas et seules les dispositions fixées pour la bande de constructibilité principale (BCP) sont applicables à l'ensemble du terrain.

• Voies et emprises engendrant une BCP

La bande de constructibilité principale s'applique sur les terrains riverains de voies et d'emprises existantes à la date d'approbation du PLUi ou à créer, nonobstant l'application des dispositions de l'article R.151-21 (cf. paragraphe 0.6.2), constituant une limite de voie* telle qu'elle est définie au paragraphe 2.1.3.

Toutefois, dès lors que ces voies et emprises sont de statut privé, elles déclenchent une bande de constructibilité principale à condition :

- soit qu'elles existent à la date d'approbation du PLUi et qu'elles disposent d'une largeur de voie* minimale de 3 mètres ;
- soit qu'elles sont créées dans le cadre d'une opération d'aménagement* ou de divisions. Dans ce cas, elles doivent cumulativement :
 - correspondre à une voie nouvelle de desserte* telle que définie au paragraphe 5.1.2 ;
 - desservir au moins 5 constructions et/ou 10 logements ;
 - concourir au renforcement du maillage de la trame viaire existante ou future en disposant, notamment, d'au moins un débouché sur deux voies différentes, ou de deux débouchés sur la même voie en cas d'impossibilité technique liée à la topographie du terrain.

• Modalités de calcul de la BCP

La bande de constructibilité principale est mesurée perpendiculairement par rapport à la limite de voie*, ou à compter du nu général* de la façade de la construction la plus proche de la voie dans le cas où cette dernière est implantée avec un recul* de 5 mètres maximum.

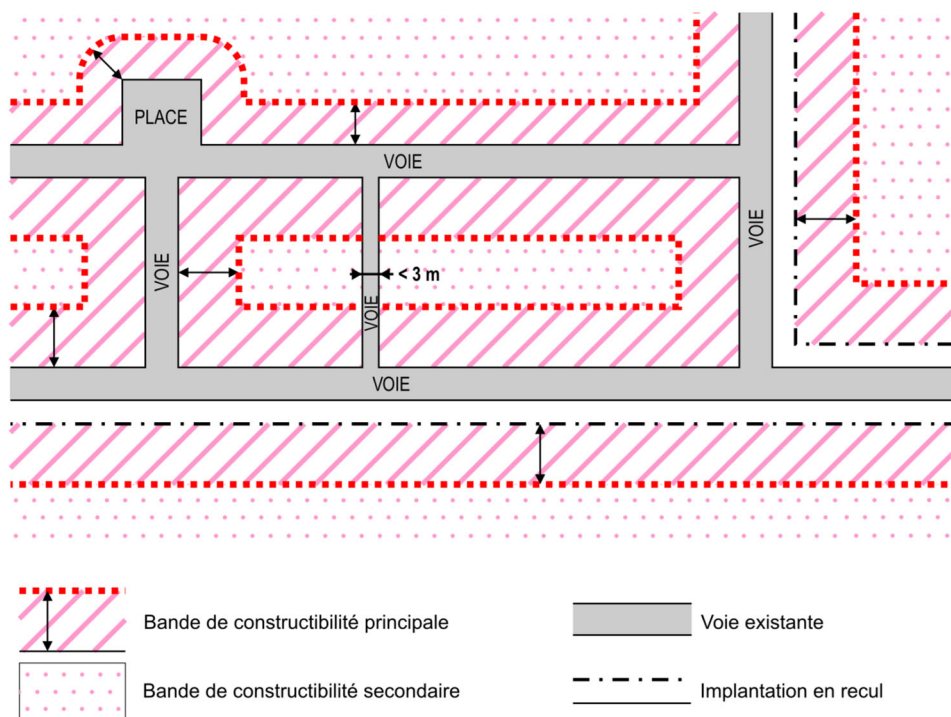
La bande de constructibilité principale s'applique uniquement sur les terrains ou parties de terrain présentant une limite commune avec la voie ou l'emprise.

La profondeur de la bande de constructibilité principale est fixée par le règlement de zone (partie 2 du règlement).

En présence d'une voirie en impasse, les bandes de constructibilité localisées de part et d'autre de ladite voie sont prolongées en fond d'impasse, d'une épaisseur égale à la profondeur de ces dernières comptée à partir des limites d'emprise desdites bandes.

- **Bande de constructibilité secondaire (BCS)**

Elle correspond à la partie de terrain qui n'est pas située dans la bande de constructibilité principale.



Accusé de réception en préfecture
078-200059889-20260205-CC260205_20_1-DE
Date de télétransmission : 06/02/2026
Date de réception préfecture : 06/02/2026

Accusé de réception en préfecture
078-200059889-20260205-CC260205_20_1-DE
Date de télétransmission : 06/02/2026
Date de réception préfecture : 06/02/2026

1.1 - Constructions, leur destination et leur changement de destination

1.1.1 - Définitions

- **Annexe / construction annexe**

Les annexes, au sens du présent règlement, constituent des constructions de faible dimension, 40 m² maximum d'emprise au sol* sauf disposition différente dans le règlement des zones (partie 2 du règlement)

L'usage d'une annexe est lié et complémentaire de la destination de la construction principale. Il peut s'agir de garages, de locaux vélos, de locaux pour conteneurs, d'abris de jardin, de remises..., sans jamais que les annexes, quelle que soit leur surface, ne puissent être utilisées ou transformées en tant que logement ou local d'activité.

L'annexe n'est pas contiguë* à la construction principale et n'a pas de liaison physique avec elle, bien qu'elle soit implantée sur le même terrain.

Toute construction d'un garage, d'une remise contiguë à une construction principale constitue une extension de ladite construction.

- **Construction**

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations, et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

- **Constructions contiguës**

Des constructions sont contiguës lorsque leurs façades sont directement en contact. Des constructions seulement reliées par un élément architectural, tel qu'un portique, un porche, un escalier ou un auvent, ne constituent pas des constructions contiguës.

- **Opération d'aménagement**

Une opération d'aménagement, au sens du présent règlement, est une opération de construction réalisée dans le cadre d'un permis d'aménager, lotissement, permis de construire valant division ou d'une zone d'aménagement concerté.

- **Services urbains**

Ensemble de services proposés par les collectivités ou autres organismes publics aux habitants et usagers permettant de répondre aux besoins collectifs, notamment, en matière de desserte par les réseaux de transport et de déplacements (tels que Transilien, Tram13, Eole,...), d'échanges et de communications, de sécurité et d'hygiène (gestion de l'eau, des déchets, assainissement, ...).

- **Surface de vente**

Au sens du présent règlement, la surface de vente correspond à un espace couvert ou non couvert affecté à la circulation de la clientèle pour effectuer ses achats, à l'exposition des marchandises proposées à la vente et à leur paiement, à la circulation du personnel pour présenter les marchandises à la vente (hors réserves, laboratoires et surfaces de vente de carburants). Ne sont pas compris les réserves, les cours, les entrepôts liés aux commerces ainsi que toutes les zones inaccessibles au public, les parkings, etc. Sont exclues les surfaces correspondant à des formes de vente non sédentaires, en stand ou par correspondance.

1.1.2 - Destinations des constructions

Les destinations et sous-destinations de constructions sont définies par les articles R.151-27 à R.151-29 du code de l'urbanisme et précisées par l'arrêté ministériel du 10 novembre 2016 sont les suivantes.

Destinations R.151-27	Sous-destinations R.151-28	Définitions et contenu des sous-destinations Arrêté du 10 novembre 2016 (R. 151-29)
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Constructions destinées au logement : - du matériel - des animaux - des récoltes
	Exploitation forestière	Constructions et entrepôts notamment de stockage : - de bois - de véhicules - de machines permettant l'exploitation forestière
Habitation	Logement	Constructions destinées au : - logement principal - logement secondaire - logement occasionnel des ménages Il s'agit notamment des maisons individuelles et immeubles collectifs.
	Hébergement	Constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service notamment : - les maisons de retraite - les résidences universitaires - les foyers de travailleurs - les résidences autonomie

Destinations R.151-27	Sous-destinations R.151-28	Définitions et contenu des sous-destinations Arrêté du 10 novembre 2016 (R. 151-29)
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail ¹	Constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle Constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services
	Restauration	Constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.
	Commerce de gros	Constructions destinées à la présentation et à la vente de biens pour une clientèle professionnelle
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de service et accessoirement la présentation de biens.
	Hébergement hôtelier et touristique	Constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.
	Cinéma	Établissement de spectacles cinématographiques au sens de l'article L.212-1 du code du cinéma et de l'image animée.

Accusé de réception en préfecture
078-200059889-20260205-CC260205_20_1-DE
Date de télétransmission : 06/02/2026
Date de réception préfecture : 06/02/2026



Destinations R.151-27	Sous-destinations R.151-28	Définitions et contenu des sous-destinations Arrêté du 10 novembre 2016 (R. 151-29)
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Constructions destinées à assurer une mission de service public. Elles peuvent être fermées au public ou ne recevoir qu'un accueil limité du public. Il s'agit notamment de constructions. - de l'État - de collectivités territoriales - de leurs groupements - des autres personnes morales investies d'une mission de service public
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle et notamment : - nécessaires au fonctionnement des services publics - conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains - concourant à la production d'énergie
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Équipements d'intérêts collectifs destinés à : - l'enseignement - la petite enfance - hospitaliers - accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires
	Salles d'art et de spectacle	Constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacles, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
	Équipements sportifs	Équipements d'intérêt collectif destinés à l'exercice d'une activité sportive et notamment : - les stades - les gymnases - les piscines ouvertes au public
	Autres équipements recevant du public	Équipements collectifs destinés à accueillir du public pour satisfaire un besoin collectif n'entrant dans aucune autre sous-destination. Elle comprend notamment : - les lieux de culte - les salles polyvalentes - les aires d'accueil des gens du voyage
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Constructions destinées à : - l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire - l'activité industrielle du secteur secondaire - constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie La sous-destination recouvre notamment les activités de production, construction, réparation, susceptibles de générer des nuisances.
	Entrepôt	Constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique
	Bureau	Constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises.
	Centre de congrès et d'exposition	Constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

- **Construction à destination agricole**

La destination d'exploitation agricole d'une construction est déterminée au regard de la définition de l'activité agricole figurant à l'article L.311-1 du code rural et de toutes activités nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production.

1.1.3 - Constructions existantes, changement de destination, extension, travaux

- **Construction existante**

Une construction existante est une construction régulièrement édifiée, au sens de l'article L.421-9 du code de l'urbanisme. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Une construction existante à la date d'approbation du PLUi est une construction telle que définie ci-dessus, dont l'édification a été achevée avant la date d'approbation du PLUi.

Accusé de réception en préfecture
078-200059889-20260205-CC260205_20_1-DE
Date de télétransmission : 06/02/2026
Date de réception préfecture : 06/02/2026

- **Travaux sur une construction existante**

Pour une construction existante* devenue non conforme au règlement prévu par le PLUi, les travaux peuvent être autorisés à condition que :

- soit ils sont sans effet sur la règle méconnue ;
- soit ils ont pour effet de rendre la construction plus conforme à la règle méconnue.

Toutefois, le règlement de zone (partie 2 du règlement) peut prévoir, pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi des dispositions "qualitatives" qui se substituent à la règle générale prévue par le règlement de zone.

- **Changement de destination**

Le changement de destination d'une construction porte sur les changements entre les cinq destinations et non entre les sous-destinations d'une même destination prévues à l'article R.151-28 du code de l'urbanisme et visées ci-avant.

Dans les zones A et N, les constructions ou parties de construction susceptibles de changer de destination sont identifiées aux plans de zonage.

- **Extension d'une construction**

L'extension consiste en un agrandissement d'une construction existante* présentant des dimensions inférieures à celle-ci, tant en termes de surface de plancher que d'emprise au sol*. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement).

Toute extension de construction ayant pour effet de créer une surface de plancher ou une emprise au sol supérieure à celle existante avant travaux est considérée comme une construction nouvelle.

1.2 - Mixité dans l'habitat

Le règlement du PLUi met en œuvre deux dispositions spécifiques prévues par le code de l'urbanisme visant à favoriser la réalisation de programmes d'habitation (logements ou hébergements) :

- les emplacements réservés en vue de la réalisation de programmes d'habitation, dans un objectif de mixité sociale (articles L. 151-41-4° et R. 151-38-1° du code de l'urbanisme) ;
- les secteurs de mixité sociale (articles L. 151-15 et R. 151-38-3° du code de l'urbanisme).

1.2.1 - Emplacements réservés pour la réalisation de programmes d'habitation, dans un objectif de mixité sociale

Ces emplacements réservés sont délimités par une trame particulière aux plans de zonage et concernent des terrains ou parties de terrain situé(s) en zones urbaines (U) ou à urbaniser (AU).

Cette servitude d'urbanisme particulière a pour effet d'imposer, sur les terrains concernés, la réalisation d'un programme d'habitation dont tout ou partie est destiné à des logements ou hébergements financés par des prêts aidés par l'État. Elle a également pour effet d'ouvrir un droit de délaissement aux propriétaires des terrains concernés.

Chaque emplacement réservé est repéré aux plans de zonage par un identifiant qui renvoie à une liste figurant dans la partie 4 du règlement. Pour chaque emplacement réservé, est définie la part du programme, en nombre de logements ou d'hébergements, devant être financée par l'État par des prêts aidés.

Toutefois, dès lors que l'emplacement réservé n'est pas destiné à l'habitation, l'obligation de destination imposée par l'emplacement réservé n'est pas applicable au rez-de-chaussée des constructions.

En outre, en cas d'inscription d'un tel emplacement réservé dans un secteur de mixité sociale, seules les dispositions prévues pour l'emplacement réservé s'appliquent au terrain concerné.

1.2.2 - Secteurs de mixité sociale

- **Champ d'application et effets**

Les secteurs de mixité sociale couvrent toutes les zones urbaines mixtes (UA, UB, UC et UD) ainsi que les zones 1AU mixtes (1AUA, 1AUB, 1AUC, et 1AUD). Toutefois, les Quartiers Politique de la Ville (QPV) sont exclus du champ d'application des secteurs de mixité sociale. Les périmètres de ces quartiers figurent en annexe du présent document (annexe 1).

Dans ces secteurs, en cas de réalisation d'un programme d'habitation (dans une ou plusieurs constructions) supérieur à un des seuils définis dans le tableau ci-après, un pourcentage minimum du nombre de logements ou d'hébergements créé par ce programme doit être financé par l'État par des prêts aidés et les textes applicables en la matière, qui peuvent être variables selon les communes.

Ces dispositions s'appliquent, à toute opération de réalisation de logements ou d'hébergements, qu'il s'agisse d'opération d'aménagement* de construction(s) nouvelle(s), de travaux d'extension et/ou de changements de destination affectant une construction existante, ou de création, sans changement de destination au sein d'une construction, d'un nombre de logements ou d'hébergements supérieur à un des seuils définis dans le tableau ci-après.

Dans le cas d'un changement de destination* d'une construction existante vers une destination d'habitation, les dispositions s'appliquent à l'ensemble du projet.

Dans le cas d'une extension*, la règle ne s'applique qu'au nombre de logements ou hébergements créés à l'occasion de la réalisation du projet.

Dans le cas de création de logements ou d'hébergements dans une construction existante* à destination d'habitation, sans changement de destination*, les dispositions s'appliquent déduction faite des logements ou hébergements existants à la date d'approbation du PLUi.

- **Seuils et pourcentages applicables**

Les seuils à partir desquels les dispositions de la mixité sociale sont applicables ainsi que la part de logements ou d'hébergements devant bénéficier d'un prêt aidé par l'État sont variables selon la situation de chaque commune au regard de ses obligations de réaliser des logements locatifs sociaux en application des articles L. 302-5 et suivants du code de la construction et de l'habitation (CCH).

Accusé de réception en préfecture
078-200059889-20260205-CC260205_20_1-DE
Date de télétransmission : 06/02/2026
Date de réception préfecture : 06/02/2026

Catégories des communes au regard de leur taux de logements locatifs sociaux (LLS) en application de l'article L. 302-5 du CCH ¹		Seuil d'opération en nombre de logements ou d'hébergements	Pourcentage de logements ou d'hébergements devant bénéficier d'un prêt aidé par l'État ²
Pour les communes dont la population est au moins égale : - à 1 500 ³ habitants dans l'unité urbaine de Paris - 3 500 ³ habitants sur le reste du territoire	Pour les communes ayant un taux inférieur à 25 %	3 à 12 logements	50 %
	Pour les communes ayant un taux inférieur et au plus égal à 12 %	plus de 12 logements	50 %
	Pour les communes ayant un taux supérieur à 12 % et au plus égal à 20 %		40 %
	Pour les communes ayant un taux supérieur à 20 % et au plus égal à 25 %		30 %
	Pour les communes ayant un taux supérieur à 25 % et au plus égal à 30 %	plus de 12 logements	30 %
Pour les communes ayant une population entre 1 200 et 1 500 habitants ³ dans l'unité urbaine de Paris		3 à 12 logements	50 %
Pour les communes ayant une population entre 3 200 et 3 500 habitants ³ en dehors de l'unité urbaine de Paris		3 à 12 logements	50 %
Les communes soumises aux dispositions de la loi exemptées par décret		plus de 12 logements	30 %

¹Le taux de LLS étant fixé annuellement, pour chaque commune membre, par le représentant de l'État sur le fondement des articles L. 302-5 et suivants du code de la construction et de l'habitation.

La communauté urbaine publiera chaque année un document répertoriant le taux fixé pour chaque commune.

²Lorsque le calcul du nombre de logements comporte une décimale, l'arrondi s'effectue à l'unité inférieure

³Au dernier recensement de l'INSEE

Toutefois, ces seuils et ces pourcentages peuvent être définis et exprimés de façon différente dans une OAP. Dans ce cas, le contenu de l'OAP s'applique et non le tableau ci-dessus, ainsi que cela est prévu dans les parties 1 des OAP (documents n°III).

Liste des communes de la communauté urbaine situées en dehors de l'unité urbaine de Paris en vigueur au 1er janvier 2022					
Arnouville-lès-Mantes	Aubergenville	Aulnay-sur-Mauldre	Boinville-en-Mantois	Bouafle	Breuil-Bois-Robert
Brueil-en-Vexin	Drocourt	Ecqueville	Épône	Favrieux	Flacourt
Flins-sur-Seine	Fontenay-Mauvoisin	Fontenay-Saint-Père	Goussonville	Guernes	Guerville
Guitrancourt	Hargeville	Jambville	Jouy-Mauvoisin	Jumeauville	La Falaise
Lainville-en-Vexin	Le Tertre-Saint-Denis	Les Alluets-le-Roi	Méricourt	Mézières-sur-Seine	Montalet-le-Bois
Morainvilliers	Mousseaux-sur-Seine	Nézel	Oinville-sur-Montcient	Perdreauville	Rolleboise
Rosny-sur-Seine	Sailly	Saint-Martin-la-Garenne	Soindres		

Accusé de réception en préfecture
078-200059889-20260205-CC260205_20_1-DE
Date de télétransmission : 06/02/2026
Date de réception préfecture : 06/02/2026

1.3 - Mixité fonctionnelle

1.3.1 - Linéaire toute activité

Les linéaires toute activité figurent aux plans de zonage.

Les constructions de premier rang* implantées sur un terrain dont la façade sur voie et longée par un linéaire toute activité respectent les dispositions suivantes :

- pour les constructions nouvelles, leur rez-de-chaussée est affecté à une destination autre que l'habitation ;
- pour les constructions existantes, les locaux en rez-de-chaussée ne peuvent faire l'objet d'un changement de destination que vers une destination autre que l'habitation.

Ces obligations, exception faite des parties communes et des accès nécessaires au fonctionnement de la construction, s'imposent sur une profondeur minimale nécessaire à l'implantation et au fonctionnement d'un local autre que l'habitation à compter du nu général de la façade* des constructions concernées.

1.3.2 - Linéaire commercial

Les linéaires commerciaux figurent aux plans de zonage.

Les constructions de premier rang* implantées sur un terrain dont la façade sur voie et longée par un linéaire commercial respectent les dispositions suivantes :

- pour les constructions nouvelles, leur rez-de-chaussée est destiné à l'une ou à plusieurs des destinations et sous-destinations suivantes :
 - artisanat destiné principalement à la vente de biens ou services, commerce de détail, restauration, hébergement hôtelier et touristique, cinéma ;
 - équipements d'intérêt collectif et services publics.
- pour les constructions existantes, les locaux en rez-de-chaussée peuvent faire l'objet d'un changement de destination que vers une des destinations ou sous-destinations susvisées.

Ces obligations, exception faite des parties communes et des accès nécessaires au fonctionnement de la construction, s'imposent sur une profondeur minimale nécessaire à l'implantation et au fonctionnement d'un local autre que l'habitation à compter du nu général de la façade* des constructions concernées.

1.3.3 - Maintien de la mixité fonctionnelle

• Champ d'application

En application du 1° de l'article R. 151-37 du code de l'urbanisme, sur les terrains* existants à la date d'approbation du PLUi, d'une superficie au moins égale à un hectare, où sont principalement implantées des constructions à destination d'activités du secteur secondaire ou tertiaire, la mixité fonctionnelle doit être maintenue.

Cette disposition s'applique :

- uniquement dans les zones UBa, UBb, UCa, UDa et UDd et en dehors des ZAC ainsi que des espaces faisant l'objet d'OAP de secteurs à échelle communale ou des espaces situés dans une OAP à enjeux métropolitains et dont la destination est fixée par ladite OAP ;
- à toute opération de construction(s) nouvelle(s) ou de changements de destination*.

• Disposition et effets

Tout projet, dont le terrain d'assiette correspond aux terrains susvisés ou une partie de ces terrains issue de leur division, doit comprendre une part d'activités du secteur secondaire ou tertiaire au moins égale à :

- soit 50% de la surface de plancher de la ou des constructions implantées sur le terrain d'assiette du projet ;
- soit 50 % de l'emprise au sol* de la ou des constructions implantées sur le terrain d'assiette du projet.

Accusé de réception en préfecture
078-200059889-20260205-CC260205_20_1-DE
Date de télétransmission : 06/02/2026
Date de réception préfecture : 06/02/2026

1.4 - Servitudes d'urbanisme particulières

1.4.1 - Emplacements réservés

En application des articles L.151-41 du code de l'urbanisme, les plans de zonage délimitent par une trame particulière des terrains ou parties de terrain sur lesquels sont institués des emplacements réservés aux voies, ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques.

Chaque emplacement réservé est repéré aux plans de zonage par un identifiant qui renvoie à une liste figurant dans la partie 4 du règlement, qui précise les caractéristiques des équipements projetés ainsi que les bénéficiaires de chaque réserve.

Ces servitudes d'urbanisme particulières ont pour effet d'interdire toute construction ou aménagement dont la destination est différente de celle prévue pour l'emplacement réservé, sauf à titre précaire, et ouvre un droit de délaissement aux propriétaires des terrains concernés.

1.4.2 - Servitudes de localisation

Ces servitudes de localisation figurent aux plans de zonage et concernent des terrains ou parties de terrain situés en zones U ou AU.

En application des articles L.151-41 du code de l'urbanisme, les plans de zonage indiquent la localisation des voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général et des espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements.

Chaque servitude de localisation est repérée aux plans de zonage par un identifiant qui renvoie à une liste figurant dans la partie 4 du règlement, qui précise les caractéristiques des équipements projetés ainsi que leurs bénéficiaires.

Cette servitude a pour effet de préserver les terrains potentiellement susceptibles d'accueillir un équipement particulier, sans que son emprise exacte soit délimitée. Tout projet implanté sur un terrain concerné par une servitude de localisation ne doit pas faire obstacle à la réalisation de l'équipement prévu.

Cette servitude d'urbanisme ouvre un droit de délaissement aux propriétaires des terrains concernés.

1.4.3 - Tracé de voie ou de chemin

En application des articles L.151-38 et R.151-48-1° du code de l'urbanisme, figurent aux plans de zonage les voies à conserver, à modifier ou à créer, y compris les chemins piétonniers ou itinéraires cyclables. Leur tracé indicatif permet une adaptation, dès lors que leur fonction de liaison est maintenue.

1.4.4 - Périmètre d'attente de projet

Des périmètres, dits « d'attente de projet », sont délimités aux plans de zonage au sein des zones urbaines (U) et à urbaniser (AU).

- **Effets du périmètre**

Dans ces périmètres, délimités aux plans de zonage au titre des articles L. 151-41 5° et R.151-32 du code de l'urbanisme, sont interdites, pour une durée maximale de 5 ans à compter de l'entrée en vigueur de cette servitude, les constructions nouvelles ou les extensions* présentant une surface de plancher (SDP) supérieure à 40 m².

Toutefois, cette servitude n'a pas pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination vers une destination autorisée par le règlement de la zone dans laquelle est située le projet (partie 2 du règlement), la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

Cette servitude d'urbanisme ouvre un droit de délaissement aux propriétaires des terrains concernés.

CHAPITRE 2 - MORPHOLOGIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1 - Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques ou privées

2.1.1 - Champ d'application

Les dispositions de la section 2.1 s'appliquent aux constructions implantées le long des voies* et emprises constituant une limite de voie* telle qu'elle est définie au paragraphe 2.005.

Accusé de réception en préfecture
N° 20053889-20260205-CC260205_20_1-DE
Date de télétransmission : 06/02/2026
Date de réception préfecture : 06/02/2026

Ces dispositions sont uniquement applicables aux constructions de premier rang.

- **Constructions de premier rang**

Les constructions de premier rang, par rapport à la limite de voie*, sont celles qui sont implantées :

- soit sur cette limite ;
- soit en recul par rapport à cette limite, à la condition qu'aucune construction principale ne puisse s'interposer entre elles et la limite de voie.

- **Constructions de second rang**

Les constructions de second rang sont celles qui sont implantées à l'arrière d'une construction de premier rang située sur le même terrain, et qui ne lui sont pas contiguës.

2.1.2 - Façade d'une construction, nu général de façade

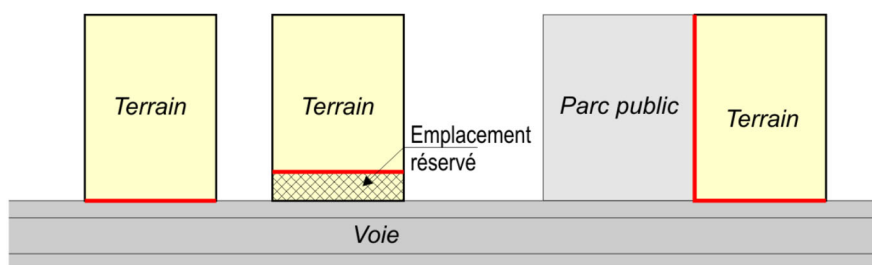
La façade est la face verticale d'une construction située au-dessus du niveau du sol existant après travaux, quelle que soit sa forme, qu'elle comporte ou non des ouvertures.

La partie majoritairement plane de la façade, non compris les saillies et les retraits de toute nature, correspond au nu général de la façade.

2.1.3 - Limite de voie

Constituent une limite de voie :

- la limite entre la propriété privée et le domaine public routier, au sens de l'article L.111-1 du code de la voirie routière, existant à la date d'approbation du PLUi (alignement, plan d'alignement) ;
- la limite d'un emplacement réservé* et d'une servitude de localisation* figurant au plan de zonage, destiné à la création d'une voie, d'une place ou d'un élargissement de voie ;
- la limite d'une future emprise (voie, place, mail) destinée à la circulation générale (automobile, et/ou cycliste, et/ou piétonne) prévue soit dans une orientation d'aménagement et de programmation, soit par un tracé de voie* figurant aux plans de zonage ;
- la limite d'une future voie ou place prévue dans le cadre d'une opération d'aménagement* ;
- la limite d'un parc public ou jardin public ;
- la limite d'emprise d'une voie privée.



— Limite de voie

Toutefois, ne constituent pas une limite de voie :

- un chemin ou une sente à vocation principale piétonne d'une emprise inférieure à 4 mètres ;
- un espace de desserte interne* à un terrain ;
- les emprises des voies ferrées.

2.1.4 - Implantation en limite de voie

Une construction est considérée comme implantée en limite de voie dès lors que le nu général de la façade* est situé sur une des limites visées ci-dessus (2.1.3).

Ce principe ne fait pas obstacle à la réalisation de reculs ponctuels du nu général de la façade* de la construction, en implantation ou en élévation, ni à la réalisation de niveaux en attique*.

Les éléments en saillie sur le domaine public sont régis, le cas échéant, par les règlements de voirie en vigueur.

2.1.5 - Recul et mode de calcul

Le recul est la distance, mesurée horizontalement en tout point de la façade de la construction, la séparant du point le plus proche de la limite de voie*.

Pour le calcul du recul, ne sont pas pris en compte :

- les débords de toiture, les balcons sans ancrage au sol, dont la profondeur est inférieure ou égale à 0,80 mètre ;
- les marquises, les dispositifs de protection contre le rayonnement solaire, dès lors qu'ils sont bien intégrés à la façade de la construction, dont la profondeur est inférieure ou égale à 0,80 mètre ;
- les éléments architecturaux et/ou de modénature (tels que corniches, bandeaux, encadrements de fenêtres), dont la profondeur est inférieure ou égale à 0,40 mètre ;
- les parties des constructions au-dessous du sol après travaux ;
- les accès extérieurs (tels que escaliers, rampes) ;
- les ouvrages techniques liés aux dispositifs de collecte des déchets ménagers tels que les bornes d'apport volontaire ;
- en outre, pour les constructions existantes*, l'épaisseur des matériaux isolants en cas d'isolation par l'extérieur dans une limite de 0,20 mètre d'épaisseur.

2.1.6 - Recul obligatoire

Dès lors que figure aux plans de zonage un recul obligatoire, les constructions peuvent être implantées sur la limite dudit recul ou au-delà de ce dernier, nonobstant les dispositions du règlement de zone, selon les modalités définies à la section 2.1.5 du présent règlement.

Toutefois, cette disposition ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public ;
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

2.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

2.2.1 - Champ d'application

Les dispositions de la présente section régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et de fonds de terrain qui ne sont pas concernées par l'application de la section 2.1 ci-avant.

2.2.2 - Limites séparatives

Les limites séparatives correspondent à toutes limites entre le terrain d'assiette de la construction et le ou les terrains contigus, hors la limite de voie*.

Deux types de limites séparatives peuvent être distingués :

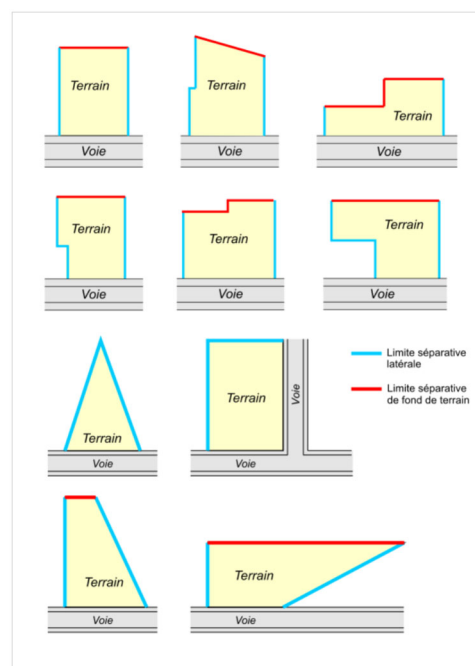
- les limites séparatives latérales ;
- les autres limites sont les limites séparatives de fond de terrain.

La qualification de la limite séparative (latérale ou fond de terrain) est déterminée à partir du seul terrain d'assiette du projet.

En se référant à un terrain présentant une configuration d'un quadrilatère régulier, les limites qui aboutissent à la limite de voie* constituent les limites séparatives latérales, la limite opposée à la voie constitue la limite de fond de terrain.

Dans l'acception courante, il faut assimiler toute morphologie parcellaire complexe à cette configuration simple en considérant comme limite latérale tout côté de terrain aboutissant à la voie y compris les éventuels décrochements, coudes ou brisures.

Un terrain d'angle est concerné principalement par des limites séparatives latérales aboutissant à une voie.

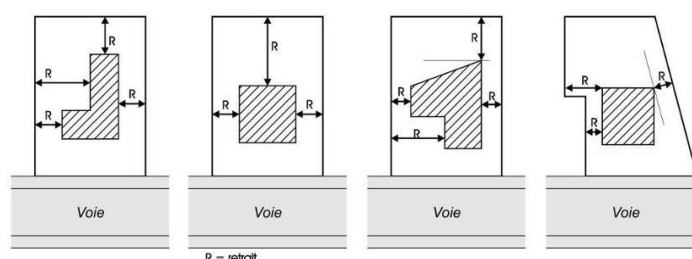


2.2.3 - Retrait et mode de calcul

Le retrait est la distance, mesurée horizontalement entre tous les points de la façade de la construction et ceux de la limite séparative qui sont situés à la même altimétrie.

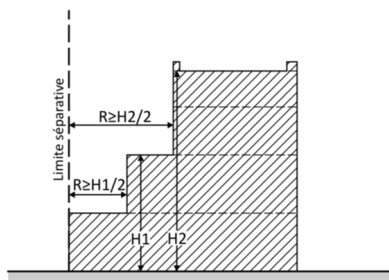
Pour le calcul du retrait, ne sont pas pris en compte :

- les débords de toiture, les balcons sans ancrage au sol, dont la profondeur est inférieure ou égale à 0,80 mètre ;
- les marquises, les dispositifs de protection contre le rayonnement solaire, dès lors qu'ils sont bien intégrés à la façade de la construction, dont la profondeur est inférieure ou égale à 0,80 mètre ;
- les éléments architecturaux et/ou de modénature (tels que corniches, bandeaux, encadrements de fenêtres) ;
- les parties de constructions totalement ou partiellement enterrées, affectées au stationnement ou à des locaux techniques, dont la hauteur est inférieure ou égale à 1,20 mètre par rapport au niveau du sol existant après travaux ;
- les parties de constructions totalement ou partiellement enterrées, dont la hauteur est au plus égale à 0,60 mètre par rapport au niveau du sol existant après travaux ;
- les rampes d'accès ;
- en outre, pour les constructions existantes, l'épaisseur des matériaux isolants en cas d'isolation par l'extérieur, dans une limite de 0,20 mètre d'épaisseur.



Accusé de réception en préfecture
078-200059889-20260205-CC260205_20_1-DE
Date de télétransmission : 06/02/2026
Date de réception préfecture : 06/02/2026

Dans le cas où le retrait est exprimé proportionnellement à la hauteur de la construction, la hauteur à prendre en compte est la hauteur façade* de la construction.



2.2.4 - Baie et baie principale

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives* ou les unes par rapport aux autres peut être différenciée selon que les façades, ou parties de façade des constructions, comportent des baies ou des baies principales.

• Baie

Ces définitions ne s'appliquent que pour les zones qui se réfèrent à la notion de baie dans la partie 2 du règlement. Lorsque la partie 2 du règlement ne fait pas expressément mention de la notion de baie, les règles applicables sont celles du code civil.

Ne constituent pas une baie :

- une ouverture située à plus de 2,60 mètres au-dessus du plancher du rez-de-chaussée ou à plus de 1,90 mètre au-dessus du plancher en étage ;
- une porte non vitrée ou en verre translucide ;
- les ouvertures à châssis fixe et à vitrage non transparent ou en pavés de verre ;
- les toitures terrasses non accessibles ;
- les terrasses situées à plus de 60 cm de la hauteur à compter du niveau du sol existant après travaux avec un dispositif obstruant la vue dès lors que ce dernier s'insère harmonieusement à la façade de la construction et contribue à sa bonne intégration dans la séquence urbaine dans laquelle elle se situe.

Aucune ouverture, à l'exception de celles prévues par le code civil, ne peut être réalisée dans les façades ou parties de façades édifiées sur une limite séparative d'un terrain.

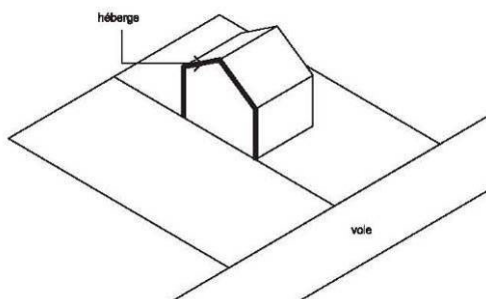
• Baie principale

Une baie principale est une baie qui éclaire une pièce principale d'une habitation.

Est considérée comme pièce principale toute pièce destinée au séjour, au sommeil ou au travail d'une manière continue.

2.2.5 - Héberge

L'héberge est constituée par une ligne définissant le contour de la totalité d'une construction implantée sur la limite séparative.

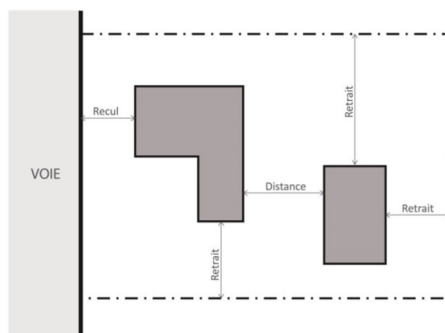


Accusé de réception en préfecture
078-200059889-20260205-CC260205_20_1-DE
Date de télétransmission : 06/02/2026
Date de réception préfecture : 06/02/2026

2.3 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

2.3.1 - Champ d'application

Les dispositions de la section 2.3 s'appliquent aux constructions implantées sur un même terrain, elles sont exprimées par une distance (D).

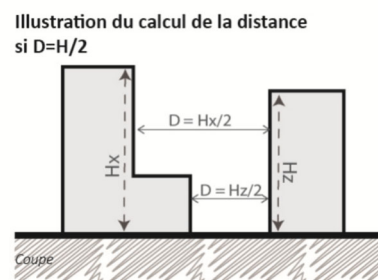
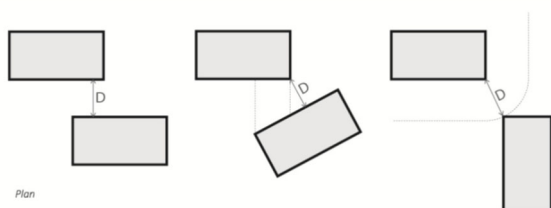


2.3.2 - Distance entre deux constructions et modalités de calcul

La distance entre deux constructions non contiguës correspond à l'espace qui les sépare.

Cette distance est mesurée horizontalement entre tous les points des deux façades, ou parties de façade, de ces constructions, qui sont situés à la même altimétrie.

Dans le cas où la distance est exprimée proportionnellement à la hauteur de la construction, la hauteur à prendre en compte est la hauteur façade* de la construction la plus élevée.



Pour le calcul de cette distance, ne sont pas pris en compte :

- les débords de toiture, les balcons sans ancrage au sol, dont la profondeur est inférieure ou égale à 0,80 mètre ;
- les marquises, les dispositifs de protection contre le rayonnement solaire, dès lors qu'ils sont bien intégrés à la façade de la construction, dont la profondeur est inférieure ou égale à 0,80 mètre ;
- les éléments architecturaux et/ou de modénature (tels que corniches, bandeaux, encadrements de fenêtres), dont la profondeur est inférieure ou égale à 0,40 mètre ;
- les parties de constructions totalement ou partiellement enterrées, affectées au stationnement ou à des locaux techniques, dont la hauteur est inférieure ou égale à 1,20 mètre par rapport au niveau du sol existant après travaux ;
- les parties de constructions totalement ou partiellement enterrées, dont la hauteur est au plus égale à 0,60 mètre par rapport au niveau du sol existant après travaux ;
- en outre, pour les constructions existantes, l'épaisseur des matériaux isolants en cas d'isolation par l'extérieur, dans une limite de 0,20 mètre d'épaisseur.

2.4 - Emprise au sol des constructions

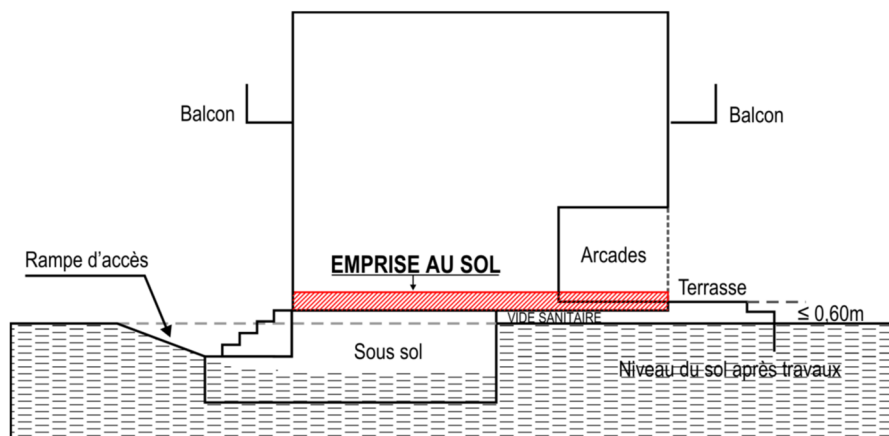
2.4.1 - Champ d'application

L'emprise au sol des constructions est applicable à toutes les construction(s) édifiée(s), y compris les annexes, sur un terrain*.

2.4.2 - Emprise au sol et modalités de calcul

L'emprise au sol des constructions est définie par la surface représentant la projection verticale du volume de l'ensemble des constructions. Pour son calcul, ne sont pas pris en compte :

- les débords de toiture, dont la profondeur est au plus égale à 0,80 mètre ;
- les éléments architecturaux et/ou de modénature (tels que corniches, bandeaux, encadrements de fenêtres), dont la profondeur est au plus égale à 0,40 mètre par rapport au nu général de la façade ;
- les balcons, dès lors qu'ils ne sont pas ancrés au sol ;
- les marquises, les perrons, les rampes d'accès aux sous-sols ;
- les dispositifs de protection contre le rayonnement solaire dont la profondeur est inférieure ou égale, par rapport au nu général de la façade, à 0,80 mètre ;
- les parties de construction totalement ou partiellement enterrées, affectées à des locaux techniques, caves ou stationnements, dont la hauteur est au plus égale à 1,20 mètre par rapport au niveau du sol existant après travaux ;
- les autres parties de construction dont la hauteur est au plus égale à 0,60 mètre par rapport au niveau du sol existant après travaux ;
- les piscines, y compris les piscines couvertes dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au plus égale à 1,80 mètre ;
- en outre, pour les constructions existantes, l'épaisseur des matériaux isolants en cas d'isolation par l'extérieur, dans une limite de 0,20 mètre d'épaisseur.



2.4.3 - Coefficient d'emprise au sol (CES)

Le coefficient d'emprise au sol exprime le rapport entre la superficie du terrain, ou partie de terrain, et l'emprise au sol de toutes les constructions qui y sont édifiées.

Ce coefficient peut être différencié selon la destination ou la sous-destination des constructions ainsi que dans les bandes de constructibilité principale et de constructibilité secondaire.

Le coefficient d'emprise au sol peut être indiqué sur les plans de zonage. Dans ce cas, la valeur du coefficient indiquée graphiquement se substitue à celle prévue dans le règlement écrit de la zone dans laquelle est situé le terrain (partie 2 du règlement).

Accusé de réception en préfecture
078-200059889-20260205-CC260205_20_1-DE
Date de télétransmission : 06/02/2026
Date de réception préfecture : 06/02/2026

2.5 - Hauteur maximale des constructions

2.5.1 - Expression de la hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions est, selon les règlements de zone ou la destination des constructions, définie :

- soit par une hauteur en gabarit ;
- soit par une hauteur totale (Ht) ;
- soit par un nombre de niveaux (R+X).

La hauteur des constructions peut être différenciée selon que la construction, ou partie de construction, est située dans la bande de constructibilité principale* (BCP) ou la bande de constructibilité secondaire* (BCS).

La hauteur maximale des constructions peut être indiquée sur les plans de zonage. Dans ce cas, la valeur de la hauteur indiquée graphiquement se substitue à celle prévue dans le règlement écrit de la zone dans laquelle est situé le terrain (partie 2 du règlement).

2.5.2 - Hauteur en gabarit

• Définition

La hauteur en gabarit correspond à un volume à l'intérieur duquel s'inscrit la construction.

Le gabarit est déterminé :

- par un volume socle défini par la **hauteur de façade (Hf)** des constructions,
- par un **volume enveloppe de toiture (VET)** qui surmonte le volume socle défini par les hauteurs de façades.

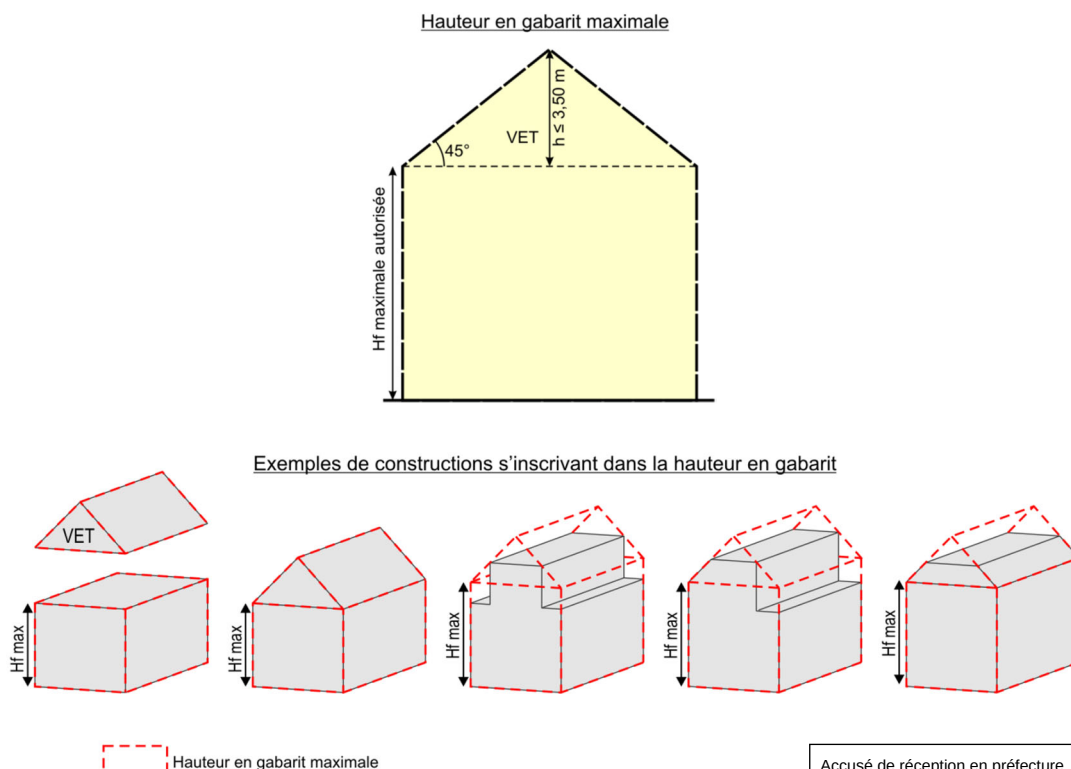
• Volume enveloppe de toiture (VET)

Le volume enveloppe de toiture est limité :

- par une hauteur maximale de 3,50 mètres, sauf disposition contraire précisée dans le règlement de zone (partie 2) ;
- par des pans inclinés qui prennent appui au sommet de la hauteur maximale de façade* autorisée. L'angle d'inclinaison de ces pans est de 45°.

Pour l'application de ce dispositif, sont considérées comme façades principales :

- les façades qui sont face à la limite de voie* ou les façades les plus longues ;
- les façades opposées à celles visées ci-dessus.



Accusé de réception en préfecture
078-200059889-20260205-CC260205_20_1-DE
Date de télétransmission : 06/02/2026
Date de réception préfecture : 06/02/2026

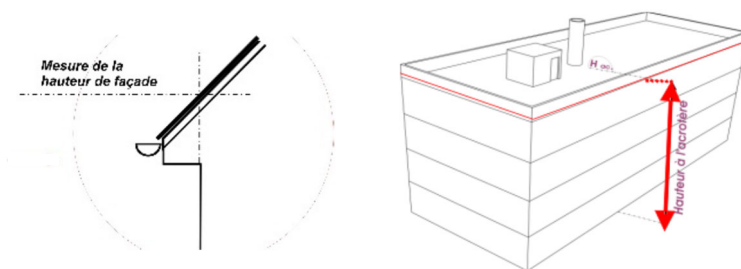
2.5.3 - Mode de calcul de la hauteur

2.5.3.1 - Mesure de la hauteur de façade (Hf)

La hauteur de façade des constructions est la différence d'altitude mesurée verticalement entre le niveau de référence bas et le niveau de référence haut de la façade.

Cette mesure s'effectue en tout point de la façade.

- **Le niveau de référence bas est situé :**
 - au niveau altimétrique de la limite de voie*, pour les constructions implantées sur cette limite ;
 - au niveau du sol existant avant travaux, pour les autres constructions.
- **Le niveau de référence haut est situé :**
 - au point d'intersection du plan vertical de la façade et du plan incliné de la toiture, en cas de toiture en pente. Cette mesure ne s'applique pas aux façades pignon qui peuvent atteindre, à leur point haut, la hauteur totale fixée par le règlement de zone (partie 2 du règlement) ;
 - au pied de l'acrotère, en cas de toiture terrasse ou de faible pente.



Dans le cas de la hauteur en gabarit, les éléments de construction ou équipements listés ci-après ne sont pas pris en compte dans le calcul de la mesure de hauteur :

- les acrotères, dès lors que leur hauteur est au plus égale à 1 mètre ;
- les souches de cheminées ;
- les locaux et installations techniques, y compris ceux liés à la sécurité des personnes, et les systèmes nécessaires à la production d'énergie à partir de sources renouvelables, au sens des dispositions de l'article L.111-16 du code de l'urbanisme correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de la construction, sous réserve d'une insertion architecturale qualitative et dans la limite de 1 mètre ;
- les lucarnes, dès lors :
 - qu'elles sont inscrites dans le pan incliné du volume enveloppe de toiture sans contact avec le nu général de la façade*,
 - et que leur longueur cumulée soit au plus égale au tiers de la longueur de la façade concernée,
- les installations nécessaires au fonctionnement d'un équipement d'intérêt collectif ou de services publics dont la nature impose une telle localisation.

2.5.3.2 - Mesure de la hauteur totale (Ht) des constructions

La hauteur totale des constructions est la différence d'altitude mesurée verticalement entre :

- le niveau de référence bas : le niveau altimétrique de la limite de voie*, pour les constructions implantées sur cette limite, le niveau du sol existant avant travaux, pour les autres constructions ;
- le point le plus haut de la construction, mesuré au faîtage ou au sommet de l'acrotère.

Cette mesure s'effectue en tout point de la construction.

Accusé de réception en préfecture
078-200059889-20260205-CC260205_20_1-DE
Date de télétransmission : 06/02/2026
Date de réception préfecture : 06/02/2026

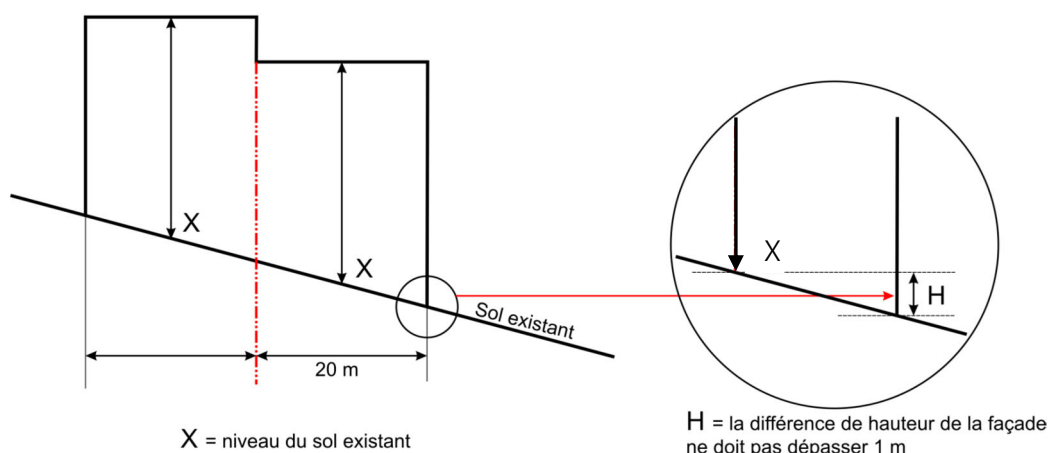
Dans le cas de la hauteur totale, les éléments de construction ou équipements listés ci-après ne sont pas pris en compte dans le calcul de la mesure de hauteur :

- les souches de cheminées ;
- les locaux et installations techniques, y compris ceux liés à la sécurité des personnes, et les systèmes nécessaires à la production d'énergie à partir de sources renouvelables, au sens des dispositions de l'article L.111-16 du code de l'urbanisme correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de la construction, sous réserve d'une insertion architecturale qualitative et dans la limite de 1 mètre ;
- les installations nécessaires au fonctionnement d'un équipement d'intérêt collectif ou de services publics dont la nature impose une telle localisation.

2.5.3.3 - Mesure de la hauteur en cas de terrain en pente

Lorsque la construction est implantée sur un terrain en pente, la mesure de la hauteur est prise à la médiane de sections de constructions d'une longueur maximale de 20 mètres.

Toutefois, la différence de hauteur de la façade ou de la construction résultant de l'application de cette disposition ne peut être supérieure à 1 mètre.



2.5.3.4 - Hauteur en niveaux

• Définition des niveaux

Un niveau est le volume compris entre le dessus du plancher bas et le dessus du plancher haut qui lui est immédiatement supérieur.

Le rez-de-chaussée est le premier niveau d'une construction.

La hauteur d'un niveau de construction se mesure verticalement du dessus du plancher bas au-dessus du plancher haut immédiatement supérieur.

Les sous-sols sont les niveaux inférieurs des constructions situés en dessous du niveau du sol après travaux. Est également considéré comme sous-sol le niveau inférieur d'une construction dont au plus 1,20 mètre de la hauteur émerge au-dessus du niveau du sol existant après travaux.

Tout niveau en sous-sol ne peut être principalement destiné qu'aux locaux techniques, au stationnement ou aux caves.

• Calcul du nombre de niveaux

Sont considérés comme niveaux d'une construction tous les niveaux droits, les niveaux en attique, les niveaux semi-enterrés ne constituant pas un sous-sol et les niveaux en comble dès lors qu'ils sont aménageables.

• Niveau en attique

Niveau supérieur d'une construction développant une surface de plancher moindre que celle des étages courants inférieurs et dont l'une au moins des façades est en retrait d'au moins 1,50 m par rapport au nu général* de la façade principale* sur voie de la construction.

Un niveau en attique peut s'inscrire dans le volume enveloppe de toiture (VET).

Accusé de réception en préfecture
078-200059889-20260205-CC260205_20_1-DE
Date de télétransmission : 06/02/2026
Date de réception préfecture : 06/02/2026

- **Niveau en comble**

Le comble est le volume compris entre le plancher haut et la toiture de la construction.

Un comble ne peut comprendre qu'un seul niveau de plancher. Sa volumétrie est définie en harmonie avec la composition des façades de la construction.

2.5.4 - Dispositions graphiques

La hauteur des constructions peut être fixée graphiquement :

- par une étiquette figurant aux plans de zonage fixant la hauteur maximale des constructions* ($H \leq x$ m) ;
- par le plan des filets de hauteur dans certains secteurs de la commune des Mureaux.

2.5.4.1 - Etiquettes fixant la hauteur aux plans de zonage

Dans certaines zones, figure aux plans de zonage une étiquette indiquant une hauteur ($H \leq x$ m). Il s'agit de la hauteur des constructions autorisée dans le périmètre délimité (soit de la hauteur de façade*, soit de la hauteur totale* selon la règle établie dans la zone). Dans ce cas, la hauteur indiquée graphiquement se substitue à celle fixée dans le règlement écrit de la zone.

2.5.4.2 - Plan des filets de hauteur dans la commune des Mureaux

Dans la commune des Mureaux, le plan ci-après définit la hauteur maximale de façade*, telle qu'elle est prévue ci-avant, des constructions bordant certaines voies. La couleur des filets exprime la hauteur de façade maximale admise.

La hauteur des constructions fixée par les filets s'applique exclusivement aux terrains ou parties de terrain bordant la voie ou l'emprise concernée par un filet et sur une profondeur de :

- 40 mètres à compter de la limite de voie*, pour les filets rouges ;
- 20 mètres à compter de la limite de voie*, pour les autres filets.

Dans le cas où les filets de hauteur concernent une zone où une bande de constructibilité principale* (BCP) est prévue :

- pour les filets rouges : les dispositions applicables dans la BCP le sont également pour les terrains ou parties de terrain situés dans le champ d'application du filet de hauteur ;
- pour les autres filets : la hauteur définie par ces derniers est applicable aux terrains ou parties de terrain situés dans le champ d'application de la BCP.

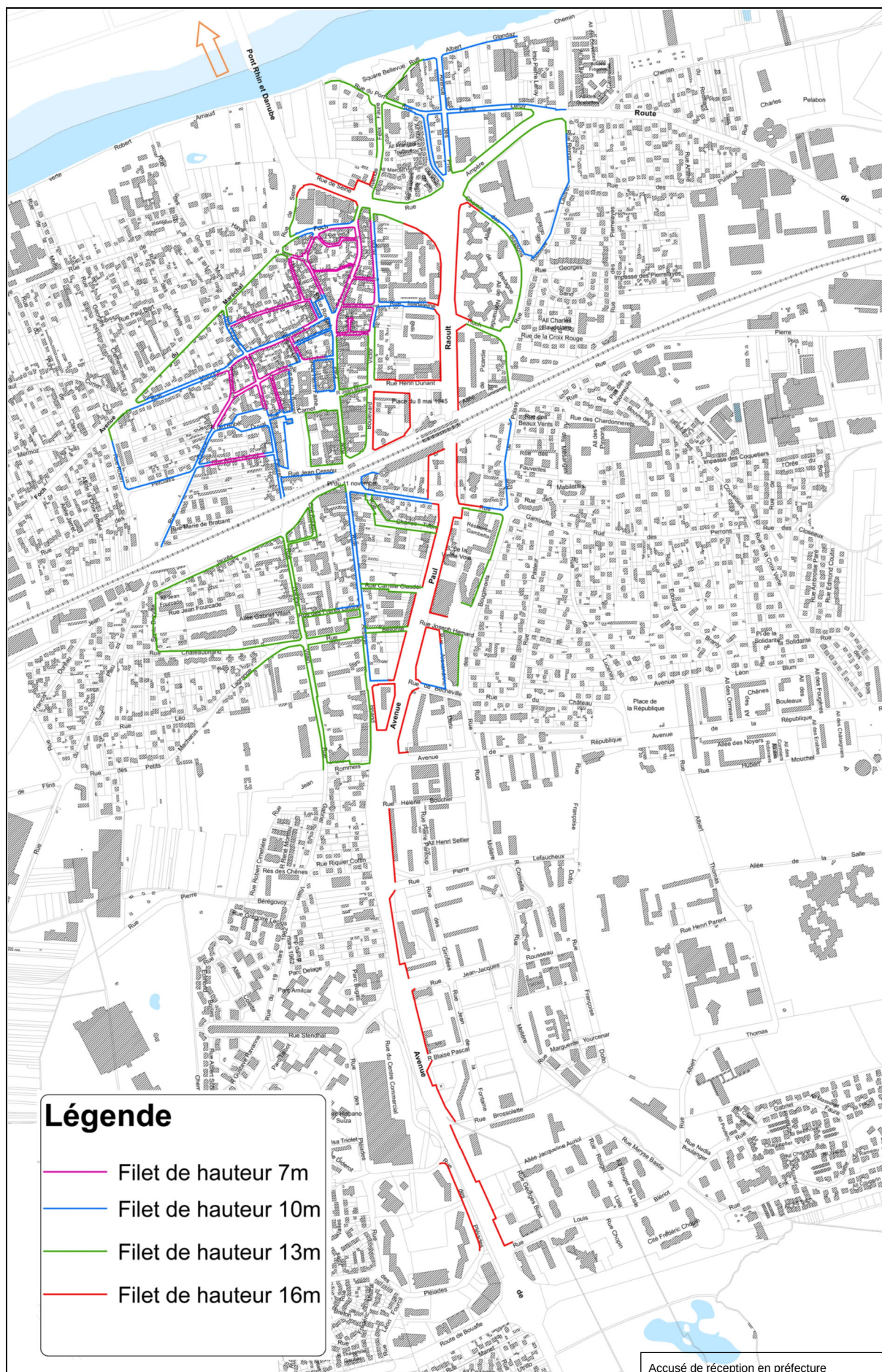
La hauteur indiquée par le plan des filets se substitue :

- à la hauteur de façade*, dans les zones où le règlement fixe une hauteur des constructions en gabarit : Demeurent applicables les autres dispositions relatives à la hauteur des constructions, et notamment le volume enveloppe de toiture ;
- à la hauteur totale*, dans les autres zones.

Au-delà de la profondeur d'application de la hauteur de façade définie par le filet de hauteur fixée ci-avant, sont applicables les dispositions du règlement de la zone concernée.

Les dispositions relatives aux filets de hauteur ne s'appliquent pas en zone UCb.

Plan des filets de hauteur de la commune des Mureaux



Accusé de réception en préfecture
078-200059889-20260205-CC260205_20_1-DE
Date de télétransmission : 06/02/2026
Date de réception préfecture : 06/02/2026

2.5.5 - Dispositions particulières

La hauteur de façade* ou la hauteur totale* d'une construction fixée par le règlement peut être augmentée d'un mètre dans les cas suivants :

- pour l'isolation d'une toiture par surélévation d'une construction existante, à la date d'approbation du PLUi, présentant une hauteur supérieure à celle exigée par la règle ou que ces travaux auraient pour effet de rendre supérieure à celle exigée par la règle ;
- dès lors qu'une construction dispose d'un rez-de-chaussée dont la hauteur est au moins égale à 3,50 mètres ;
- dès lors que des stationnements semi-enterrés sont réalisés ;
- pour les constructions à destination d'habitation existantes soumises aux dispositions d'un PPRI et dont la cote du niveau du premier plancher habitable est située au-dessus du niveau du sol existant avant travaux ;
- pour les constructions réalisées en structure bois.

Accusé de réception en préfecture
078-200059889-20260205-CC260205_20_1-DE
Date de télétransmission : 06/02/2026
Date de réception préfecture : 06/02/2026

3.1 - Espaces libres, leurs composantes et les principes généraux de leur traitement

3.1.1 - Espaces libres

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise au sol* des constructions telle qu'elle est définie par le présent règlement.

L'aménagement des espaces libres ne peut être réduit à un traitement des surfaces résiduelles de l'emprise du bâti et est intégré dans la conception globale de tout projet comme un élément structurant, source de paysage et de biodiversité. Il concourt à :

- l'insertion des constructions dans leur paysage et à la qualité des transitions entre les espaces bâtis et les espaces agricoles ou naturels ;
- l'amélioration du cadre de vie d'un point de vue paysager et bioclimatique ;
- l'enrichissement de la biodiversité ;
- la gestion de l'eau pluviale et de ruissellement.

Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, ...), les espaces libres reçoivent un traitement paysager approprié à leur fonction en tenant compte :

- de l'insertion des constructions dans leur paysage urbain et à la qualité des transitions entre espaces bâtis et les espaces agricoles ou naturels ;
- de la superficie, la configuration et la localisation sur le terrain des espaces végétalisés et plantés pour assurer un bon développement des plantations et organiser, dans la mesure du possible, une continuité avec les espaces libres sur les terrains voisins afin de favoriser un maillage écologique ;
- des plantations existantes sur le terrain afin de maintenir des sujets d'intérêt, notamment ceux identifiés au plan de zonage, dans l'aménagement des espaces végétalisés ;
- de la topographie, la géologie et la configuration du terrain* afin que la conception de leur aménagement soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ;
- de la gestion des eaux pluviales, telle qu'elle est prévue au chapitre 6 de la présente partie 1 du règlement. Il s'agit particulièrement de limiter au strict nécessaire les surfaces imperméables par l'emploi de matériaux favorisant l'infiltration de l'eau (sable, gravier, dalles alvéolées, pavés non joints, pavés poreux...) et de concevoir un aménagement qui intègre la rétention de l'eau pluviale (modèles de terrain, bassins, noues, stockage enterré...).

3.1.2 - Espaces de pleine terre

Les espaces de pleine terre correspondent aux surfaces des espaces libres* ne comportant aucune construction, installation, ni aucun ouvrage, en surélévation comme en sous-sol, permettant la libre et entière infiltration des eaux pluviales.

Ces espaces sont majoritairement d'un seul tenant, non compris les espaces résultant de l'application des coefficients de compensation* des espaces de pleine terre.

En outre, les espaces de pleine terre constituent des éléments structurants de la composition d'ensemble du projet.

L'intégralité de la surface des espaces de pleine terre*, issue de l'application du chapitre 3 du règlement de chaque zone, est obligatoirement végétalisée et plantée, à l'exclusion de tout autre traitement même perméable.

Leur traitement végétal privilégie une composition utilisant la palette des quatre strates de végétation* (arborée, arbustive, buissonnante et herbacée) de façon diversifiée et équilibrée, en respectant le rythme des saisons.

3.1.3 - Coefficient de pleine terre (CPT)

Le coefficient de pleine terre (CPT) est le rapport entre la superficie totale du terrain et la partie de sa superficie qui est constituée d'espaces de pleine terre.

Un coefficient de pleine terre peut figurer aux plans de zonage. Dans ce cas, la valeur du coefficient indiquée graphiquement se substitue à celle prévue dans le règlement écrit de la zone dans laquelle est situé le terrain (partie 2 du règlement).

3.1.4 - Coefficients de compensation de pleine terre

Coefficients d'équivalence utilisés pour l'application du calcul des espaces de pleine terre, applicables dès lors que le règlement de la zone (partie 2 du règlement) où est situé le terrain le prévoit expressément.

Par principe, les espaces de pleine terre se situent prioritairement au niveau du sol.

Toutefois, dans les cas où ce principe ne peut être mis en œuvre, notamment au regard de la configuration du terrain, peuvent être comptabilisés dans le calcul des surfaces de pleine terre d'autres espaces végétalisés en leur appliquant un coefficient de compensation de la façon suivante :

Nature de l'espace	Coefficient de compensation	Équivalence pour une surface de 100m ² de pleine terre
Espace de pleine terre*	1	100 m ²
Toiture végétalisée sur une épaisseur de terre ≥ 30 cm	0,50	50 m ²
Espace végétalisé sur dalle sur une épaisseur de terre ≥ 70 cm	0,70	70 m ²
Surface végétalisée perméable à l'eau et à l'air, telles que les dalles alvéolées engazonnées	0,30	30 m ²

Toutefois, la mise en œuvre des coefficients de compensation concerne au plus la moitié de la superficie des espaces de pleine terre exigée par le règlement, sauf dans le cas d'une disposition différente prévue dans le règlement de zone (partie 2 du règlement).

3.1.5 - Espaces végétalisés

Les espaces végétalisés correspondent aux surfaces des espaces libres* engazonnées et plantées, de pleine terre ou non, dont la composition allie les différentes strates de végétation*

3.1.6 - Strates de végétation

Les espaces végétalisés se composent de plusieurs strates de végétation. Quatre strates végétales sont identifiées :

- strate arborée : strate composée des arbres de grand et moyen développement ;
- strate arbustive : strate composée des arbustes ;
- strate buissonnante : strate composée des buissons ;
- strate herbacée : strate composée des prairies, couvre-sol, gazons.

3.2 - Dispositions graphiques

3.2.1 - Espaces boisés classés (EBC)

Dans l'objectif de la préservation des massifs boisés, une protection spécifique est inscrite au plan de zonage. Il s'agit de la protection dite des espaces boisés classés (EBC).

Cette protection et ses effets sont définis par les articles L. 113-1 et R. 113-1 et suivants du code de l'urbanisme.

L'article L. 113-2 précise que le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements et entraîne, sauf exception, le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier.

En espace boisé classé, aucune déclaration préalable n'est cependant requise pour les coupes et abattages d'arbres (article R. 421-23-2 du code de l'urbanisme et en accord avec les orientations du SDRIF, pages 40 et 41) lorsqu'ils sont :

- arbres dangereux, chablis ou morts ;
- dans les bois privés dotés d'un plan simple de gestion agréé ou d'un règlement type de gestion approuvé ;
- si la coupe est déjà autorisée par l'arrêté préfectoral sur les catégories de coupes autorisées ;
- en forêt publique soumise au régime forestier.

3.2.2 - Bande de 50 mètres, lisières des massifs de plus de 100 hectares

La protection des lisières des espaces boisés de plus de 100 hectares fait l'objet d'une orientation réglementaire définie par le Schéma Directeur de la Région Ile de France (SDRIF) :

« En dehors des sites urbains constitués, à l'exclusion des bâtiments à destination agricole, toute nouvelle urbanisation ne peut être implantée qu'à une distance d'au moins 50 mètres des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares. Un ensemble de constructions éparses ne saurait être regardé comme un site urbain constitué. »

La bande de 50 mètres des lisières des massifs de plus de 100 hectares figure aux plans de zonage.

• A l'intérieur de cette bande, deux types d'espaces sont à considérer :

- les sites urbains constitués (SUC)

Il s'agit d'espaces bâtis, dans lesquels les constructions relativement denses sont organisées le long d'une trame viaire.

Les sites urbains constitués sont appréciés au cas par cas en tenant compte des voiries existantes et des limites physiques de l'urbanisation en reliant les angles extérieurs des constructions existantes et en respectant les critères suivants :

- les terrains sont viabilisés et desservis par des voiries goudronnées ;
- la densité des constructions et l'occupation du sol sont similaires à celles des zones urbaines situées à proximité, hors de la bande de 50 mètres ;
- le gabarit des constructions existantes est similaire à celui de l'ensemble des constructions les plus proches situées hors de la bande de 50 mètres.

Dans les limites d'un site urbain constitué, la constructibilité y est admise dans le respect des dispositions du règlement de la zone concernée et, éventuellement, en compatibilité avec les OAP. En revanche, toute extension de l'urbanisation au-delà de la limite du site urbain constitué vers le massif boisé est interdite.

Accusé de réception en préfecture
078-200059889-20260205-CC260205_20_1-DE
Date de télétransmission : 06/02/2026
Date de réception préfecture : 06/02/2026

- **les espaces en dehors des sites urbains constitués**

Il s'agit d'espaces pas ou peu bâtis.

Dans ces espaces, peuvent être autorisés :

- les constructions à destination agricole*.
- les aménagements et les installations assurant la vocation multifonctionnelle de la forêt, à savoir la production forestière, l'accueil du public, les missions écologiques et paysagères, et notamment :
 - l'accès pour les besoins de la gestion forestière ;
 - l'implantation des équipements nécessaires au développement économique de la filière bois ;
 - l'extension du patrimoine forestier ouvert au public.
- l'aménagement, l'extension*, le changement de destination des constructions existantes*, la construction d'annexes*, dans le respect des dispositions du règlement de la zone concernée et, éventuellement, en compatibilité avec les OAP. En cas d'extension ou de constructions annexes, ces dernières ne doivent pas être implantées en direction du massif ;
- dans le sous-secteur NVc1a, les constructions, les installations, les travaux et aménagements prévus dans le règlement de zone.

3.2.3 - Trame verte urbaine

- **Nature des espaces concernés**

Plusieurs types d'espaces identifiés concourent au maintien de la trame verte urbaine. Délimités aux plans de zonage en application de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme, les dispositions ci-après leur sont applicables afin d'assurer la protection, la mise en valeur ou la requalification de ces éléments de paysage, ainsi que la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques.

- **Régime d'autorisations particulier**

Dans ces espaces (cœur d'îlot et lisière de jardin, espace collectif végétalisé, boisement urbain, arbre identifié et continuité paysagère) tous les aménagements, installations, constructions, clôtures et coupes et abattages d'arbres, non soumis à permis de construire, font l'objet d'une déclaration préalable en application des articles L. 421-4, R. 151-43-5°, R. 421-12, R. 421-17 et R. 421-23-h du code de l'urbanisme.

3.2.3.1 - Cœur d'îlot et lisière de jardin (CIL)

Ces espaces sont délimités aux plans de zonage de façon identique, toutefois les dispositions qui leurs sont applicables sont différenciées.

La superficie de ces espaces qui, pour tout ou partie, demeure en pleine terre, entre dans le décompte des espaces de pleine terre*.

- **Les espaces de lisière de jardin**

Les lisières de jardins correspondent principalement à des fonds de jardins, en limite d'une zone naturelle ou agricole. Ces espaces constituent des bandes de transition (ou espaces tampons) à potentiels écologiques et paysagers.

Ils sont préservés et mis en valeur par un traitement paysager de qualité et sont végétalisés dans une composition paysagère structurée dans ses différentes strates végétales*. En outre, est prise en compte la perméabilité écologique du lieu, notamment par l'édification de clôtures permettant la circulation de la faune et la mise en place d'espèces végétales locales.

- **Les cœurs d'îlots**

Les cœurs d'îlot correspondent à des espaces végétalisés dans les tissus urbains, constitués par le regroupement de fonds de terrains généralement peu ou pas bâtis.

Ils sont préservés et mis en valeur par un traitement paysager de qualité et sont végétalisés dans une composition paysagère structurée dans ses différentes strates végétales*.

Accusé de réception en préfecture
078-200059889-20260205-CC260205_20_1-DE
Date de télétransmission : 06/02/2026
Date de réception préfecture : 06/02/2026

Toutefois, la configuration et les composantes végétales de ces cœurs d'îlots peuvent évoluer sur le terrain, dès lors que :

- est restituée d'un seul tenant la superficie globale du cœur d'îlot telle qu'elle figure au plan de zonage ;
- et est maintenue, voire renforcée, son insertion dans une composition et/ou continuité végétale environnante.

La protection des cœurs d'îlots ne fait pas obstacle, pour chaque terrain concerné, à l'implantation :

- d'une construction annexe* d'une emprise au sol* maximale de 15 m²,
- de composteurs,
- d'une piscine non couverte ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au plus égale à 1,80 mètre,
- de deux places de stationnement sur dalles alvéolées engazonnées ;
- de la réalisation de cheminements doux dès lors que leur traitement au sol demeure perméable.

Toutefois, 60 % minimum de la superficie du cœur d'îlot délimité sur le terrain concerné demeurent végétalisés.

• **Extension des constructions existantes**

Pour les constructions existantes* à destination d'habitation principale à la date d'approbation du PLUi implantées en tout ou partie dans ces espaces, cette protection ne fait pas obstacle à leur extension*, à la double condition que cette extension :

- soit réalisée dans une bande de 5 mètres de profondeur mesurée perpendiculairement de tout point du nu général des façades de la construction existante ; Toutefois, dans une lisière de jardin, l'extension ne peut être réalisée en direction de la limite extérieure de la lisière afin de ne pas dénaturer son rôle de transition ;
- ait une emprise au sol* au plus égale soit à 20 m², soit à 20% de l'emprise de la construction existante, dans le respect des dispositions prévues à la section 2.4 du règlement de zone.

3.2.3.2 - Espace collectif végétalisé

Ces espaces végétalisés sont préservés dans leur composition, mis en valeur ou réhabilités par un traitement végétal approprié.

Cette obligation ne fait pas obstacle à :

- la possibilité d'y implanter les constructions nécessaires au stockage des ordures ménagères, les composteurs, d'aires de jeux, des annexes nécessaires à la gestion, au fonctionnement et l'entretien des lieux ;
- la réalisation de cheminements doux dès lors que leur traitement au sol demeure perméable ;
- leur reconfiguration générale dans le cadre d'un projet global. Dans ce cas, leur aménagement est conçu dans une recomposition paysagère d'ensemble dont la superficie est au moins égale à celle délimitée au plan de zonage.

En revanche, dans ces espaces, aucune aire de stationnement ne peut être réalisée, même si elles sont conçues sur dalles alvéolaires végétalisées.

La superficie de ces espaces qui, pour tout ou partie, demeure en pleine terre, entre dans le décompte des espaces de pleine terre*.

3.2.3.3 - Boisement urbain

Dans ces espaces, l'abattage d'arbres ne peut être envisagé que dans le cadre de travaux liés à la mise en œuvre d'une opération poursuivant un motif d'intérêt général ou au regard de leur état phytosanitaire.

Toutefois, cette protection ne fait pas obstacle à une recomposition générale de ces espaces. Dans ce cas, la recomposition paysagère est conçue pour conserver une superficie et une densité arborée au moins équivalentes à celles initialement existantes.

Accusé de réception en préfecture
078-200059889-20260205-CC260205_20_1-DE
Date de télétransmission : 06/02/2026
Date de réception préfecture : 06/02/2026

3.2.3.4 - Arbre identifié et continuité paysagère

Les arbres et les continuités paysagères identifiés aux plans de zonage en application de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme, sont préservés.

Toute construction ou travaux réalisés à leur proximité sont conçus pour garantir leur préservation.

Leur abattage ne peut être envisagé que dans le cadre de travaux liés à la mise en œuvre d'une opération poursuivant un motif d'intérêt général ou au regard de leur état phytosanitaire.

Un abattage ponctuel peut être admis dès qu'il s'agit de créer un accès à un terrain qui ne dispose d'aucun autre accès direct ou autre localisation qui éviterait cet abattage ponctuel. Dans ce cas, la largeur de l'accès doit être strictement limitée aux besoins fonctionnels de l'aménagement ou de la construction projetée.

Leur abattage doit faire l'objet d'une déclaration préalable. En outre, lorsqu'il s'agit d'allées d'arbres et d'alignements d'arbres qui bordent des voies de communication, les dérogations à la protection et les modalités de compensation sont celles prévues à l'article L. 350-3 du code de l'environnement.

3.3 - Zones humides

Les zones humides sont délimitées sur le plan des enveloppes d'alerte des zones humides (plan n°5.3).

Selon le SDAGE Seine Normandie, dans les zones humides avérées (classes 1 et 2), toute opération soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la loi sur l'eau (article L. 214-2 du code de l'environnement) et toute opération soumise à autorisation ou à déclaration au titre des installations classées pour l'environnement (article L. 511-2 du code de l'environnement) doivent être compatibles avec l'objectif visant à enrayer la disparition des zones humides. L'atteinte de cet objectif implique notamment, et en fonction de la réglementation applicable aux opérations précitées, la mise en œuvre du principe "éviter, réduire, compenser" (ERC). Les modalités d'application de la séquence ERC sont explicitées dans les dispositions relatives aux zones humides du SDAGE, sauf disposition différente prévue dans le règlement de zone.

En outre, en cas de présence avérée de zones humides, seuls les travaux d'entretien ou de restauration sont autorisés. Sont notamment interdits :

- les exhaussements, affouillements, remblaiements, dépôts de matériaux, l'assèchement, mise en eau et tout aménagement temporaire ou permanent qui n'aurait pas pour but de préserver la zone ;
- tous travaux susceptibles de compromettre leur existence et leur qualité hydraulique et biologique ;
- les clôtures avec des soubassements.

Les secteurs de fond de vallée du territoire sont concernés par l'enveloppe zones humides de classe 3 de la DRIEE. Ce zonage (classe 3) correspond à des secteurs pour lesquels les informations existantes laissent présager une forte probabilité de présence de zones humides, qui reste à vérifier et dont les limites sont à préciser. En cas de projets sur ces secteurs ou les impactant, une étude de délimitation de zones humides selon l'arrêté du 24 juin 2008 modifié devra être effectuée pour déterminer le caractère humide ou non du secteur du projet. Dans le cas où le caractère humide du secteur serait avéré à l'issue de l'étude, le projet est soumis aux dispositions du SDAGE visées ci-dessus.

Accusé de réception en préfecture
078-200059889-20260205-CC260205_20_1-DE
Date de télétransmission : 06/02/2026
Date de réception préfecture : 06/02/2026

4.1 - Insertion du projet dans son environnement, principes généraux

4.1.1 - Inscription du projet dans son contexte

L'objectif est de concevoir le projet afin qu'il s'inscrive dans la morphologie urbaine et les composantes du paysage, proche ou lointain, qui constituent son environnement.

A ce titre, il s'agit de prendre en compte l'insertion du projet à une échelle plus large que celle du seul terrain d'assiette de la construction, et plus particulièrement :

- veiller à minimiser son impact visuel dans le paysage, plus ou moins lointain, et notamment à éviter une implantation en rebord de plateau ;
- choisir une implantation qui permette de préserver les perspectives sur des éléments bâtis ou végétalisés de qualité, identifiés ou non au plan de zonage ;
- inscrire la construction en harmonie avec la composition urbaine et l'échelle du bâti qui l'environnent.

Les règles qualitatives, telles qu'elles sont prévues dans les règlements de zone (partie 2 du règlement), facilitent, le cas échéant, une meilleure prise en compte de l'inscription du projet dans son environnement.

L'intégration des équipements d'intérêt collectif et services publics prend en compte, notamment au regard de l'environnement dans lequel ils s'insèrent, les contraintes fonctionnelles et techniques qui leur sont propres, tout en affirmant leur rôle dans l'espace urbain et leur identité par une architecture particulière.

Tout projet relatif à l'implantation d'installations liées à la télécommunication, les antennes et pylônes, sont conçus tant dans leur localisation que leur morphologie pour limiter leur impact visuel dans le paysage et en évitant toute forme de dissimulation mal adaptée (imitation de cheminée aux dimensions excessives, arbre artificiel...).

La qualité des constructions dépend de celle des matériaux employés et de leur mise en œuvre. À ce titre, est proscrit l'emploi sans enduit de matériaux destinés à l'être.

4.1.2 - Inscription du projet sur son terrain

La conception du projet adapte la construction aux caractéristiques du terrain d'assiette. Il s'agit, tout particulièrement, de prendre en compte la configuration du terrain, sa topographie ainsi que les risques et les nuisances auxquels il peut être exposé.

Les mouvements de terrain (déblais, remblais) nécessaires à l'édification de la construction sont limités aux stricts besoins techniques, sans conduire à une transformation importante du modelé initial du terrain.

Dans un contexte de la prise en compte des contraintes liées au risque d'inondation, la conception des constructions à destination d'habitat intègre un traitement qualitatif des rez-de-chaussée, notamment lorsque des stationnements y sont prévus. Il s'agit de concevoir des façades qui sont harmonieuses avec le paysage urbain et, lorsqu'il s'agit de constructions implantées à l'alignement, qui animent l'espace public, en évitant les murs aveugles.

4.1.3 - Inscription du projet sur l'existant

Ces dispositions sont relatives aux constructions présentant un intérêt architectural sans faire l'objet d'une protection particulière.

En cas de réhabilitation et de restauration, les éléments de qualité de la construction d'origine sont mis en valeur, en particulier les matériaux et modénatures des façades.

Les adjonctions respectent toutes les parties intéressantes de l'édifice, son cadre traditionnel, l'équilibre de sa composition et ses relations avec le milieu environnant. Les éléments s'intègrent harmonieusement à l'ensemble, tout en se distinguant de préférence des parties originales.

Les extensions dialoguent intelligemment avec la construction d'origine, tout en se distinguant de préférence clairement par l'écriture architecturale et les matériaux de façades.

4.1.4 - Bioclimatisme et énergies renouvelables

Le choix d'implantation, des volumétries des constructions et des ouvertures en façade privilégie la recherche d'une performance énergétique pour le confort d'hiver, comme celui d'été.

Les dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de la construction sont intégrés à la conception générale du projet. Il s'agit d'éviter une dénaturation de l'harmonie des volumes de la construction et de son esthétique.

L'isolation par l'extérieur des constructions existantes est réalisée avec des matériaux pérennes et dont la nature ainsi que l'aspect sont en harmonie avec la construction d'origine.

4.1.5 - Toiture : définition

Une toiture est un ensemble des éléments qui composent le couvrement et la couverture d'une construction, comprenant à la fois les matériaux de couverture et leurs supports. La notion de toiture comprend également le volume des combles, leur charpente, les lucarnes,....

4.1.6 - Clôtures sur voie

Les clôtures sur voie participent pleinement à la qualité du paysage de la rue.

A ce titre, les nouvelles clôtures dans leurs proportions et le choix de leur traitement, s'harmonisent avec la construction principale en contribuant à renforcer la qualité esthétique et les caractéristiques dominantes des clôtures environnantes. En cas d'édification d'un mur de soutènement, est recherchée une harmonie avec les clôtures environnantes dans le choix de leur conception, de leur composition et des matériaux utilisés.

Une attention particulière est portée aux clôtures existantes en maçonnerie pleine (pierre, moellon calcaire meulière...) dans la recherche de leur valorisation, dans la mesure où elles peuvent s'intégrer au projet. Il en est de même pour les clôtures végétales.

Dans les secteurs soumis à des nuisances sonores référencés au chapitre 0.5.11 du présent règlement, le traitement des clôtures peut être adapté dès lors qu'il est justifié par un motif d'ordre acoustique et que la clôture participe pleinement à la qualité du paysage de la rue.

4.2 - Dispositions applicables à la protection du patrimoine bâti identifié

Les dispositions de la présente section 4.2 sont applicables uniquement aux éléments et ensembles identifiés aux plans de zonage et dans la partie 3 du règlement.

4.2.1 - Identification des éléments ou ensembles bâtis

4.2.1.1 - Contexte

En application de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme, sont localisés ou délimités aux plans de zonage les éléments ou ensembles identifiés pour leurs qualités d'ordre culturel, historique architectural ou paysager.

Cette identification est déclinée en plusieurs catégories regroupant les éléments patrimoniaux selon leur nature et leurs caractéristiques (cf. tableau ci-après).

Chacun de ces éléments ou ensembles, à l'exception de ceux qui relèvent des continuités bâties, fait l'objet d'une fiche d'identification qui figure dans la partie 3 du règlement. Ces fiches précisent les caractéristiques essentielles qui fondent l'intérêt patrimonial du ou des élément(s) considéré(s). Elles peuvent comporter des prescriptions qui visent à guider tout projet portant directement ou indirectement sur ces éléments de patrimoine.

Accusé de réception en préfecture
078-200059889-20260205-CC260205_20_1-DE
Date de télétransmission : 06/02/2026
Date de réception préfecture : 06/02/2026

4.2.1.2 - Catégories des éléments identifiés

	Catégories	Caractéristiques	Typologie	Degré d'intérêt	Fiches partie 3 du règlement
	Edifices, Patrimoine urbain et rural (EPUR)	Bâtiments (châteaux, villas, bâtiments industriels...) Eléments du patrimoine vernaculaire (calvaires, lavoirs, fontaines...)	• Edifices d'architecture traditionnelle : maison rurale, maison de bourg, maison avec boutique, bâtiment agricole, moulin, corps de ferme, château	Deux classifications : • Remarquable constructions qui présentent un intérêt architectural et qui concourent à la qualité urbaine et paysagère du tissu bâti dans lequel elles s'intègrent • Exceptionnel constructions qui, par la richesse de leur architecture, par la qualité de leur préservation, par leur singularité, ou leur valeur exemplaire, constituent des éléments patrimoniaux majeurs du territoire	Fiche d'identification pour chaque édifice, élément ou ensemble précisant : • typologie • degré d'intérêt • caractéristiques Les édifices sont localisés sur le plan de zonage par une étoile qui peut être rouge ou orange, mais seule l'étoile rouge renvoie à une fiche patrimoine.
	Ensembles bâtis (EB)	Groupe de bâtiments constituant un ensemble harmonieux	• Edifices d'architecture classique, de villégiature : maison de notable, villa, pavillon • Edifices d'architecture moderne et contemporaine : immeuble de ville, immeuble collectif, bâtiment industriel • Patrimoine urbain et rural		
	Continuités bâties (CB)	Linéaires de façades homogènes Murs de pierre Porches, portails...			
	Ensembles cohérents patrimoniaux (ECP)	Quartiers à caractère patrimonial d'habitat pavillonnaire ou collectif, composés par un plan d'ensemble structuré (cités jardin, centres anciens)			Fiche d'identification pour chaque ensemble, comprenant, parfois des dispositions réglementaires spécifiques. Des édifices dans un ensemble (étoile rouge ou orange) peuvent être identifiés dans les ECP. L'objectif est de leur appliquer les dispositions générales des EPUR en complémentarité.
	Ensembles cohérents urbains (ECU)	Composition urbaine dont l'intérêt repose sur l'organisation homogène des constructions			Fiche d'identification pour chaque ensemble, comprenant des dispositions réglementaires spécifiques qui complètent ou se substituent à celles du règlement de la zone UDC dans laquelle sont classés ces ensembles. Des édifices peuvent être identifiés dans les ECU (étoile rouge ou orange). L'objectif est de leur appliquer les dispositions générales des EPUR en complémentarité.

4.2.2 - Objectif de la protection

L'objectif est la mise en valeur et la préservation du caractère patrimonial des constructions. Il s'agit de conserver les éléments structurants, de rendre perceptibles les marqueurs de l'histoire du site et de l'évolution du territoire, en veillant à mettre en valeur les spécificités propres à chacun d'eux.

• Pour les édifices

Il convient de préserver et d'entretenir les constructions identifiées ainsi que leurs abords susceptibles de contribuer à leur mise en valeur. Cette protection ne fait pas obstacle à une évolution, un changement d'usage ou de destination des constructions, dans le respect de l'identité patrimoniale de l'édifice telle qu'elle est décrite dans sa fiche d'identification (partie 3 du règlement).

Accusé de réception en préfecture
078-200059889-20260205-CC260205_20_1-DE
Date de télétransmission : 06/02/2026
Date de réception préfecture : 06/02/2026

- **Pour le patrimoine urbain et rural**

Il s'agit de préserver et mettre en valeur l'élément identifié. L'objectif est de préserver l'authenticité de l'élément, de le réhabiliter, éventuellement, et de l'entretenir. Dans le cadre d'un réaménagement du site où il est localisé, l'élément du patrimoine vernaculaire peut être mis en valeur et constituer un élément fort de la composition du projet ou être déplacé sur le territoire communal.

- **Pour les ensembles bâtis**

Il convient de préserver et d'entretenir les constructions en tant que tel et leur ordonnancement ainsi que l'équilibre entre espaces bâtis et espaces libres.

Cette préservation intègre à la fois la conservation de l'élément et la prise en compte de son contexte. Le traitement de ses abords doit participer à sa mise en valeur.

Il importe donc de conserver, de protéger, de transformer éventuellement et si nécessaire de démolir les parties sans intérêt des constructions afin de contribuer à pérenniser le patrimoine dans son ensemble.

- **Pour les ensembles cohérents patrimoniaux**

Il s'agit essentiellement de préserver la composition urbaine de ces ensembles de constructions.

Le maintien du gabarit, de l'implantation, du volume et de l'aspect général des constructions, garantit de conserver la cohérence de l'organisation urbaine de ces ensembles.

Cette préservation ne fait pas obstacle à l'évolution du bâti, voire même à une démolition/reconstruction, dans le respect des prescriptions figurant dans la fiche d'identification de chacun de ces ensembles (partie 3 du règlement).

- **Pour les continuités bâties**

L'objectif essentiel est de préserver les fronts bâtis homogènes (alignement harmonieux de façades), les éléments construits marquant qualitativement l'alignement (murs, portails, porches...)

- **Pour les ensembles cohérents urbains**

L'objectif est de conserver le caractère homogène de l'organisation urbaine spécifique à chaque ensemble et qui a fondé leur identification.

Les fiches établies pour chacun de ces ensembles (partie 3 du règlement) précisent leurs caractéristiques propres.

4.2.3 - Portée réglementaire de la protection

4.2.3.1 - Un régime d'autorisations particulier

Les travaux réalisés sur les éléments ou ensembles bâtis identifiés au titre du patrimoine sont soumis à un régime d'autorisation particulier :

- Permis de construire pour tous les travaux, à l'exception de ceux qui relèvent de leur entretien ordinaire (article R. 421-14 du code de l'urbanisme) ;
- Déclaration préalable pour les travaux de ravalement (article R. 421-17-1-d du code de l'urbanisme) ;
- Permis de démolir pour tous les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie de la construction (article R. 421-28-e du code de l'urbanisme) ;
- Déclaration préalable pour l'édification d'une clôture (article R. 421-12-c du code de l'urbanisme).

Les autres travaux, y compris les changements de destination non soumis à un permis de construire ou de démolir, sont soumis à une déclaration préalable (application des articles R. 151-41-3°, R. 421-17-d, R. 421-23-h, R. 421-28 et R. 424-5-2 du code de l'urbanisme).

Enfin, en application de l'article L.111-17 du code de l'urbanisme, les constructions ainsi identifiées au titre du patrimoine ne sont pas soumises aux dispositions de l'article L. 111-16 du même code qui interdit de s'opposer à l'utilisation de certains matériaux renouvelables.

Accusé de réception en préfecture
078-200059889-20260205-CC260205_20_1-DE
Date de télétransmission : 06/02/2026
Date de réception préfecture : 06/02/2026

4.2.3.2 - Articulation des diverses dispositions applicables

Sont applicables aux éléments identifiés au titre du patrimoine :

- l'ensemble des dispositions communes de la présente partie 1 du règlement,
- les dispositions spécifiques de la présente section et notamment celles figurant au paragraphe 4.2.4 ci-après qui concerne l'ensemble des éléments du patrimoine identifié, à l'exception des ensembles cohérents urbains,
- le règlement de la zone dans laquelle se situe l'élément identifié (partie 2 du règlement),
- les dispositions particulières figurant, le cas échéant, dans les fiches établies pour chaque élément identifié (partie 3.2 du règlement).

Ces dispositions s'appliquent de façon cumulative.

Toutefois, les dispositions du paragraphe 4.2.4 ci-après ainsi que, pour les ECP et les ECU, les prescriptions figurant dans les fiches viennent compléter ou se substituer aux dispositions fixées dans le règlement de la zone concernée, y compris les règles qualitatives prévues pour les éléments patrimoniaux identifiés. Elles sont substitutives lorsque les dispositions du règlement de zone et les prescriptions prévues au paragraphe 4.2.4 ou dans la fiche ne sont pas applicables concomitamment.

4.2.4 - Dispositions spécifiques applicables aux édifices, ensembles bâtis, continuités bâties et ensembles cohérents patrimoniaux

4.2.4.1 - Dispositions générales

Les constructions nouvelles et les extensions s'intègrent harmonieusement à l'ensemble, tout en pouvant se distinguer en faisant preuve de créativité architecturale. « Elles respectent toutes les parties intéressantes de la construction, son cadre traditionnel, l'équilibre de sa composition et ses relations avec le milieu environnant » (Charte de Venise, chapitre Restauration, Article 13).

Pour la catégorie des ensembles cohérents patrimoniaux et continuités bâties, l'implantation des constructions nouvelles s'inscrit dans le respect des caractéristiques de la séquence urbaine dans laquelle elles se situent.

A l'exception des édifices et ensembles bâtis identifiés dans les fiches comme exceptionnels, la démolition de tout ou partie d'une construction est envisageable :

- dès lors qu'elle est justifiée, par des motifs d'ordre structurels ou sécuritaires ;
- lorsqu'elle concerne des constructions ou parties de construction sans valeur architecturale intrinsèque ;
- dans le cadre d'une opération d'initiative publique et dès lors que le projet a, notamment, pour objet de renforcer l'organisation urbaine du lieu et présente une qualité architecturale.

Dans le cas d'un ensemble cohérent patrimonial, la démolition ne doit en aucun cas remettre en cause l'organisation urbaine cohérente de l'ensemble.

4.2.4.2 - Morphologie et implantation des constructions

• Implantation des constructions par rapport aux voies et aux limites séparatives

Une implantation différente de celle prévue par le règlement de la zone peut être imposée dès lors que l'objectif est de mettre en valeur les caractéristiques patrimoniales de la construction ou de l'ensemble, en prenant en compte l'existant et l'environnement proche.

Dans les continuités bâties, l'implantation des constructions doit renforcer lesdites continuités. En règle générale, elle est identique à celle des constructions édifiées sur un des terrains limitrophes.

• Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

Le choix d'implantation des constructions nouvelles, extensions et annexes, est fondé sur le respect de l'organisation des constructions existantes, afin de conserver une harmonie d'ensemble, et l'ordonnancement des constructions lorsque celui-ci existe.

Accusé de réception en préfecture
078-200059889-20260205-CC260205_20_1-DE
Date de télétransmission : 06/02/2026
Date de réception préfecture : 06/02/2026

- **Hauteur des constructions**

Dans les catégories édifice, patrimoine urbain et rural et ensemble bâti

Les extensions* et l'édification de constructions annexes, sont conçues de façon à harmoniser leur gabarit avec celui de la ou des construction(s) initiale(s). Leur hauteur de façade et leur hauteur totale sont au plus égales à celles de la construction d'origine.

Toutefois, dans les typologies maison rurale, maison de bourg, pavillon, des dispositions spécifiques sont applicables :

- Les extensions* en surélévations sont admises dès lors qu'elles ne dénaturent pas les caractéristiques patrimoniales de la construction initiale. La hauteur maximale de la construction est celle prévue par le règlement de la zone dans laquelle est située la construction.
- Le gabarit des constructions nouvelles peut être différent de celui des constructions d'origine dès lors qu'il est porté une attention particulière à leur insertion sur le terrain.

4.2.4.3 - Qualité urbaine et architecturale

- **Composition des façades : principes généraux**

Le traitement des façades traduit une recherche de qualité architecturale. Celui-ci passe par le maintien des éléments structurants de son organisation authentique (ordonnancement, rythme des ouvertures).

Les dispositifs et équipements techniques durables (capteurs solaires, système de chauffage, systèmes d'extraction et d'aération...) sont intégrés à la construction. Lorsque la construction se caractérise par des façades présentant une qualité architecturale composée de modénatures et de décors, l'isolation par l'extérieur n'est pas autorisée.

L'aspect extérieur des constructions nouvelles, extensions* et annexes* est traité avec le même soin et la même recherche de qualité que la construction d'origine. Ces constructions nouvelles et extensions sont conçues en harmonie avec les caractéristiques des constructions identifiées, sans pour autant faire obstacle à une architecture contemporaine..

- **Composition des façades : rythme et percements**

Principes généraux

Concernant les constructions identifiées, l'ordonnancement et les proportions des baies existantes sont conservés lorsqu'ils participent à l'équilibre ou au rythme de la façade, ou encore qu'ils permettent de lire la fonction initiale de la construction.

De nouvelles baies peuvent être percées dès lors qu'elles ne dénaturent pas la composition d'ensemble et qu'elles s'y intègrent harmonieusement. La suppression ou la modification de baies est possible dès lors qu'elle ne porte pas atteinte à la qualité architecturale de la façade.

Dispositions particulières pour certaines catégories ou typologies :

1. Dans la typologie maison avec boutique et dans les ensembles cohérents patrimoniaux concernés :

Toute modification de façade du rez-de-chaussée sur rue s'inscrit en cohérence avec l'ordonnancement existant de la façade ou, le cas échéant, par le maintien de la devanture existante de qualité dans le respect de sa composition et de sa typologie (devanture en applique ou entre tableaux), afin de rendre perceptible la fonction initiale de la construction, voire de la mettre en valeur. Une homogénéité des hauteurs de devantures est recherchée sur un même linéaire de façade. La devanture respecte les trames et les dimensions de la façade existante, en s'inscrivant notamment sous la corniche, s'il en existe une.

2. Dans les typologies villa, maison de notable, immeuble de ville :

L'ordonnancement de la façade et le maintien du rythme des ouvertures sont recherchés lors de modifications des ouvertures. La forme et le dessin des menuiseries des portes et des fenêtres ainsi que des contrevents sont en harmonie avec l'ensemble de la construction et en cohérence avec son époque d'édification.

Accusé de réception en préfecture
078-200059889-20260205-CC260205_20_1-DE
Date de télétransmission : 06/02/2026
Date de réception préfecture : 06/02/2026

3. Dans la catégorie continuités bâties :

Les porches, annexes, garages et autres éléments constitutifs de la clôture sont préservés et leur restauration se fait avec les matériaux d'origine ou de nature similaire.

• **Composition des façades : éléments de décor**

Les éléments architecturaux et/ou modénatures authentiques sont conservés, restaurés ou reconstitués dans les mêmes conditions, sauf en cas d'impossibilité technique justifiée.

Il est entendu par « éléments architecturaux et/ou modénatures authentiques » : les corniches, bandeaux, encadrements et appuis de fenêtre, balcons, marquises, grilles, garde-corps, souches de cheminées traditionnelles et tout autre élément de décor identifié dans la partie « particularités » des fiches figurant partie 3 du règlement.

Les dispositifs de protection contre le rayonnement solaire s'intègrent à la construction existante. Les coffrets de volets roulants ne peuvent pas s'inscrire dans l'emprise de baies existantes.

Dans les typologies villa, maison de notable, immeuble de ville, château : aucun dispositif extérieur occultant les baies, susceptible de dénaturer la façade, n'est admis.

• **Matériaux de façade**

Les matériaux entrant dans la composition de la façade d'origine ainsi que les modalités de leur mise en œuvre sont conservés. Ils sont choisis selon la nature architecturale et historique de la construction. Les matériaux sont respirants et non synthétiques.

Les matériaux d'origine sont conservés, restaurés ou reconstitués avec des matériaux similaires, sauf en cas d'impossibilité technique justifiée. Les façades des constructions en meulière, en pierre apparente ou enduite sont maintenues dans leur composition originelle, en tenant compte, le cas échéant, des caractéristiques du soubassement.

Concernant les constructions identifiées, le choix des teintes composant les enduits de la façade est conforme au ton originel encore présent sur la façade ou choisi dans le respect de l'ambiance chromatique locale.

La ferronnerie, les gardes de corps et grilles diverses et leurs appuis, sont peints dans des tons foncés et non vifs.

Les menuiseries et contrevents sont peints dans les tons traditionnels locaux, en harmonie avec l'époque de l'édification de la construction.

Les constructions nouvelles et les extensions peuvent faire preuve de liberté dans le choix de matériaux et des tons employés, propre à la créativité architecturale, dès lors qu'ils sont adaptés et permettent une lecture cohérente et harmonieuse des constructions identifiées.

Dans la catégorie continuités bâties :

Les porches sont préservés et leur restauration se fait avec les matériaux d'origine ou de nature similaire. Les teintes des menuiseries sont harmonisées avec celles des menuiseries de la construction.

• **Composition de la toiture**

Principes généraux

Lors de la réfection d'une charpente, le gabarit reste identique à celui de la toiture d'origine.

Lors des réfections de couverture, les lucarnes anciennes existantes sont conservées, restaurées ou reconstituées dans les mêmes conditions, sauf en cas d'impossibilité technique justifiée. Dans le cas de création de nouvelles ouvertures, la forme des lucarnes ne doit pas dénaturer les caractéristiques identifiées de la construction. Les nouvelles ouvertures en toiture sont admises sur un seul niveau.

Les équipements techniques situés en toiture tels que système de refroidissement, chauffage, extraction et aération, accès aux toitures sont intégrés qualitativement de manière à ne pas porter atteinte à la qualité architecturale de la construction, ni au paysage urbain. La pose de capteurs solaires est à privilégier sur les annexes ou/et de façon non visible depuis l'espace public.

Accusé de réception en préfecture
078-200059889-20260205-CC260205_20_1-DE
Date de télétransmission : 06/02/2026
Date de réception préfecture : 06/02/2026

Dispositions particulières pour certaines catégories ou typologies :

1. Dans les typologies domaine, château :

Toute nouvelle ouverture n'est pas autorisée. Seules les ouvertures de type tabatière sont admises.

2. Dans les typologies maison rurale, maison de bourg, maison avec boutique, pavillon, villa :

Les nouvelles ouvertures s'intègrent et s'alignent verticalement par rapport aux baies des étages droits afin de respecter l'harmonie de la composition de la façade qu'elles surplombent.

3. Dans la catégorie ensemble cohérent patrimonial :

Les toitures sont en harmonie avec celles des constructions de l'ensemble cohérent, s'agissant notamment des pans et du sens du faîtage. Les toits complexes sont préservés dans leur volume et les toitures des extensions s'harmonisent avec celles existantes. Les chiens assis et les lucarnes rampantes sont admis dans les ensembles où ces types de lucarnes pré-existent.

Concernant les constructions identifiées, les éléments architecturaux et/ou modénatures authentiques sont conservés en l'état, restaurés ou reconstitués dans les mêmes conditions sauf en cas d'impossibilité technique justifiée.

Il est entendu par « éléments architecturaux et/ou modénatures authentiques » : les crêtes de toit, rives, épis de faîtage, croupes, demi-croupes, débords de toiture, gouttière, souches de cheminées traditionnelles et tout autre élément identifié dans les fiches sous la forme de particularités.

• **Matériaux de couverture**

Les matériaux de toiture sont conservés en l'état, restaurés ou reconstitués dans les mêmes conditions sauf en cas d'impossibilité technique justifiée. La toiture est constituée de matériaux choisis en harmonie avec l'existant et le voisinage proche.

• **Traitement des clôtures**

Par leur aspect, leurs proportions et le choix de leur traitement, les nouvelles clôtures s'harmonisent avec la construction principale en contribuant à renforcer la qualité esthétique et les caractéristiques dominantes des clôtures environnantes.

Lors d'une modification d'une clôture existante, celle-ci répond à une insertion harmonieuse, et en cohérence avec la ou les construction(s) identifiée(s). La hauteur de la clôture d'origine est préservée.

Les clôtures en maçonnerie pleine (pierre, moellons calcaire, meulière, brique...) sont conservées, restaurées ou reconstituées dans les mêmes conditions, sauf en cas d'impossibilité technique justifiée.

Les clôtures constituées d'un mur bahut surmonté de ferronnerie sont restaurées ou reconstituées dans les mêmes conditions, y compris leurs éléments de décor, sauf en cas d'impossibilité technique justifiée.

Les murs de clôtures existants en pierre sont maintenus dans leurs matériaux et hauteur d'origine pour préserver le caractère de la rue, y compris dans le cas d'une construction nouvelle.

Les clôtures, portails et portillons, dès lors qu'ils sont de qualité sont conservés, voire restaurés, notamment lorsqu'ils sont en ressemblance avec la construction existante sur le terrain.

La construction d'un garage en limite de voie est possible, nonobstant le règlement de zone, sur les terrains en pente afin d'éviter la réalisation de rampes et aménagements inutiles, notamment le long des voies où de telles implantations existent.

Les clôtures paysagères participant au caractère patrimonial et paysager sont maintenues.

En cas de nouveaux percements ou d'agrandissements d'une ouverture dans la clôture, ceux-ci sont réalisés avec soin, sans rupture de matériaux, de préférence en s'appuyant sur une ouverture existante par démolition partielle et déplacement de pilier.

Dans la catégorie continuité bâtie :

Les murs identifiés sur le plan de zonage sont conservés, restaurés ou reconstitués dans les mêmes conditions, sauf en cas d'impossibilité technique justifiée. Une seule ouverture par terrain* d'une largeur de 4 mètres maximum, et strictement nécessaire à l'accès vers la construction, est admise.

Accusé de réception en préfecture
078-200059889-20260205-CC260205_20_1-DE
Date de télétransmission : 06/02/2026
Date de réception préfecture : 06/02/2026

4.2.4.4 - Qualité paysagère et écologique

- **Principes d'aménagement des espaces libres**

Ces espaces libres (cours communes et jardins) sont maintenus et préservés dès lors qu'ils sont constitutifs de la qualité urbaine et paysagère.

Dans la catégorie ensemble bâti et dans la typologie corps de ferme : les cours communes ainsi que les cours des corps de ferme identifiés sont préservés. Ces espaces libres ne peuvent être utilisés pour du stationnement sur plus de la moitié de la surface totale de la cour considérée.

- **Traitement paysager des espaces libres : aspect qualitatif**

Les espaces libres situés à l'avant et à l'arrière des constructions sont paysagers et il est porté une attention particulière aux arbres qu'il convient de préserver.

Accusé de réception en préfecture
078-200059889-20260205-CC260205_20_1-DE
Date de télétransmission : 06/02/2026
Date de réception préfecture : 06/02/2026

Accusé de réception en préfecture
078-200059889-20260205-CC260205_20_1-DE
Date de télétransmission : 06/02/2026
Date de réception préfecture : 06/02/2026

5.1 - Voirie et accès

5.1.1 - Définitions, champ d'application et modalités

- **Accès au terrain**

L'accès correspond à la limite de terrain jouxtant la voie publique ou privée de desserte et permettant d'accéder au terrain d'assiette de la construction. Dans le cas d'une servitude de passage, l'accès est constitué par le débouché de la servitude sur la voie.

- **Espace de desserte interne au terrain**

L'espace de desserte interne à un terrain est un espace aménagé pour accéder aux constructions, travaux ou ouvrages situés à l'intérieur de l'emprise dudit terrain objet de la demande, ayant pour tenant l'accès du terrain sur la voie qui le dessert et pour aboutissant les constructions travaux ou ouvrages localisés sur ledit terrain.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la voie extérieure aux lots ou aux terrains issus de la division constitue une voie de desserte* au sens du présent chapitre.

- **Largeur des voies**

La largeur des voies, publiques ou privées, correspond à la largeur de la chaussée, en ce non compris les espaces affectés à la circulation des piétons et des cyclistes et au stationnement.

- **Voie de desserte d'un terrain**

La voie de desserte du terrain (privée ou publique), assure le cas échéant, la desserte automobile et/ou piétonne et/ou cyclable de celui-ci. Elle lui est toujours extérieure.

5.1.2 - Règles

5.1.2.1 - Conditions de desserte des terrains par les voies

- **Règles applicables à l'ensemble des voies de desserte**

Les voies de desserte des terrains :

- présentent des caractéristiques répondant à la nature et à l'importance du projet situé sur le terrain à desservir, et notamment à la nature et à l'intensité du trafic qu'il est susceptible d'engendrer ;
- permettent la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- respectent les dispositions des règlements de voirie lorsqu'ils existent.

- **Règles applicables aux voies nouvelles de desserte**

Les voies de desserte nouvelles sont adaptées à la topographie et à la configuration du terrain, en cohérence avec le fonctionnement de la trame viaire environnante et en évitant la création d'impasse. Le gabarit des dessertes doit permettre le passage et les manœuvres simplifiées (retournement) des véhicules de gros gabarit destinés, entre autres, à la collecte des déchets et à ceux devant assurer la sécurité et la lutte contre les incendies.

La largeur des voies est dimensionnée pour s'adapter à la vitesse de circulation des véhicules et à l'importance du trafic.

Les différents modes de déplacements sont pris en compte dans la conception des voies nouvelles, en trouvant la meilleure solution d'aménagement en fonction du contexte du projet, de l'importance de la voie et de la vitesse de circulation. Le partage de certaines voies entre les différents modes de déplacement n'est pas exclu et doit être étudié au regard du contexte.

En outre, ces voies disposent d'au moins deux accès sur une voie existante ou projetée, dont la localisation est déterminée au regard du fonctionnement et de la composition de la trame viaire environnante. Cette disposition n'est pas applicable à la réalisation d'une voie en impasse rendue possible dans les cas visés ci-après.

- **Voies nouvelles en impasse**

La réalisation de voies en impasse n'est possible que dans l'un ou plusieurs des cas suivants :

- lorsqu'elles sont représentées graphiquement comme telles aux plans de zonage ou dans les OAP ;
- lorsqu'elles constituent un segment de voie prévue dans les OAP ;
- lorsqu'elles desservent un terrain comportant au plus 5 lots ou constructions et/ou 10 logements et/ou 1 000 m² de surface de plancher ;
- en cas d'impossibilité technique avérée, liée notamment à la configuration des lieux.

- **Espaces de desserte interne**

Les espaces de desserte interne, alors même qu'ils ne constituent pas des voies de desserte au sens des dispositions ci-dessus, sont toutefois conçus afin de répondre aux besoins des projets qu'ils desservent, notamment en cas de pluralité de constructions ; ils répondent à ce titre à des caractéristiques de tracé, de largeur et de sécurité adaptés.

5.1.2.2 - Conditions d'accès des terrains aux voies de desserte

- **Accès à une voie de desserte publique ou privée**

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès, direct ou indirect, aux voies, publiques ou privées, ouvertes à la circulation générale constituant la desserte dudit terrain.

Les aménagements ou raccordements sur les routes départementales sont conformes aux prescriptions applicables par le Département sur son réseau routier et concertés avec les services départementaux gestionnaires de la voirie, notamment pour définir l'implantation des portails des accès.

- **Caractéristiques des accès**

Les accès sont conçus en tenant compte :

- de la topographie et de la configuration des lieux dans lesquels s'insère le projet en recherchant d'une part, à réduire leur impact sur la fluidité de la circulation sur les voies de desserte et d'autre part, à assurer la mutualisation des accès ;
- des caractéristiques du projet et, notamment, à la nature et à l'intensité du trafic qu'il est susceptible d'engendrer ;
- de l'obligation d'assurer en toute circonstance, la sécurité des voies de desserte et de ceux utilisant ces accès, notamment, en évitant toute manœuvre sur la voie de desserte.

Cette sécurité est appréciée compte tenu :

- de la position des accès et de leur configuration ;
- de la nature des voies de desserte, du type de trafic et de son intensité.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le ou les accès audit terrain présentant une gêne ou un risque pour la circulation ne sont pas autorisés.

Hormis pour l'accès d'un terrain supportant une construction existante à la date d'approbation du PLUi, les 5 premiers mètres de la portion de desserte interne à partir de l'accès présentent une pente maximale de 5 %.

5.1.3 - Dispositions graphiques

Les dispositions graphiques, figurant aux plans de zonage, relatives à la création ou à l'élargissement de voirie concernent les emplacements réservés, les servitudes de localisation ainsi que les tracés de voie ou de chemin.

Ces dispositions ainsi que leurs effets sont exposés au chapitre 1 de la présente partie du règlement (section 1.4).

Accusé de réception en préfecture
078-200059889-20260205-CC260205_20_1-DE
Date de télétransmission : 06/02/2026
Date de réception préfecture : 06/02/2026

5.2 - Stationnement

5.2.1 - Dispositions générales

5.2.1.1 - Aménagement des stationnements

Le stationnement des véhicules motorisés et des vélos correspondant aux besoins des constructions et installations est assuré en dehors des voies publiques.

Les obligations réglementaires en matière de personnes à mobilité réduite sont respectées.

5.2.1.2 - Périmètres de 500 mètres autour des gares

Les normes de stationnement peuvent être différenciées selon que le terrain* de la construction est ou non localisé, dans un périmètre de 500 mètres autour d'une gare.

Dès lors qu'un terrain est partiellement localisé dans le périmètre de 500 mètres autour d'une gare, sont applicables les normes de stationnement fixées pour ce périmètre.

Ces périmètres sont reportés en annexe 2 de la présente partie 1 du règlement.

5.2.1.3 - Modalités de calcul

Les résultats en nombre de places découlant des normes sont arrondis au nombre entier le plus proche. Pour l'application de cette disposition, si le résultat est égal ou supérieur à 1,5, le nombre de places requis est 2. Si le résultat est inférieur ou égal à 1,49, le nombre de places est 1.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations (habitat, bureau, ...), les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement ou du nombre de logements réalisés. Toutefois, s'agissant des constructions d'activités comportant plusieurs affectations ou destinations (bureaux, ateliers...), le calcul des places s'effectue au regard de la destination ou sous-destination dominante par rapport à la surface de plancher totale.

Dès lors que la destination ou sous-destination de la construction projetée n'est pas expressément prévue par les dispositions ci-dessous, il y a lieu de retenir les normes applicables aux « constructions ayant une autre destination ou sous-destination ».

5.2.2 - Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

5.2.2.1 - Normes pour les constructions nouvelles

Les aires de stationnements des véhicules motorisés correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol répondent aux normes de stationnement indiquées ci-dessous, sauf dispositions différentes prévues dans les OAP et/ou dans le cadre de l'application du dispositif de mutualisation ou de foisonnement prévu au paragraphe 5.2.3.1.

En outre, dès lors que des normes sont prévues dans le règlement d'une zone (partie 2 du règlement), ces normes se substituent à celles fixées par le présent paragraphe.

- **Normes par destination et sous-destination**

Constructions à destination d'habitation		
Sous-destinations	Dans les périmètres de 500 m autour des gares	En dehors des périmètres de 500 m autour des gares
Logement	1 place minimum par logement	Les normes par logement sont indiquées par commune dans le tableau ci-après.
Logement locatif à caractère social (financé avec un prêt aidé de l'État)	0,5 place minimum par logement	1 place minimum par logement
Hébergement à caractère social	0,5 place minimum par logement, soit 1 place pour 6 chambres	
Hébergement sans caractère social	0,5 place minimum par logement, soit 1 place pour 6 chambres	1 place minimum par logement, soit 1 place pour 3 chambres

Accusé de réception en préfecture
078-200059889-20260205-CC260205_20_1-DE
Date de télétransmission : 06/02/2026
Date de réception préfecture : 06/02/2026

Normes applicables par logement en dehors des périmètres de 500 m autour des gares		
Communes	Nombre minimal de places par logement	Commune concernée par les périmètres gares
Achères	1,7	Oui
Andrésy	2,0	Oui
Arnouville-lès-Mantes	2,5	Non
Aubergenville	1,9	Oui
Auffreville-Brasseuil	2,5	Non
Aulnay-sur-Mauldre	2,5	Non
Boinville-en-Mantois	2,7	Non
Bouafle	2,3	Non
Breuil-Bois-Robert	2,6	Non
Brueil-en-Vexin	2,5	Non
Buchelay	2,2	Oui
Carrières-sous-Poissy	1,7	Oui
Chanteloup-les-Vignes	1,8	Oui
Chapet	2,6	Non
Conflans-Sainte-Honorine	1,8	Oui
Drocourt	2,6	Non
Ecquevilly	2,2	Non
Épône	2,1	Oui
Évecquemont	2,6	Non
Favrieux	2,5	Non
Flacourt	2,5	Non
Flins-sur-Seine	2,2	Non
Follainville-Dennemont	2,4	Non
Fontenay-Mauvoisin	2,7	Non
Fontenay-Saint-Père	2,6	Non
Gaillon-sur-Montcient	2,5	Non
Gargenville	2,2	Oui
Goussonville	2,6	Non
Guernes	2,6	Non
Guerville	2,4	Non
Guitrancourt	2,6	Non
Hardricourt	2,1	Oui
Hargeville	2,7	Non
Issou	2,6	Oui
Jambville	2,8	Non
Jouy-Mauvoisin	2,6	Non
Jumeauville	2,4	Non

Normes applicables par logement en dehors des périmètres de 500 m autour des gares		
Communes	Nombre minimal de places par logement	Commune concernée par les périmètres gares
Juziers	2,3	Oui
La Falaise	2,5	Oui
Lainville-en-Vexin	2,7	Non
Le Tertre-Saint-Denis	2,9	Non
Les Alluets-le-Roi	2,5	Non
Les Mureaux	1,6	Oui
Limay	1,9	Oui
Magnanville	2,2	Non
Mantes-la-Jolie	1,4	Oui
Mantes-la-Ville	1,7	Oui
Médan	2,4	Non
Méricourt	2,5	Non
Meulan	1,7	Oui
Mézières-sur-Seine	2,3	Oui
Mézy-sur-Seine	2,4	Non
Montalet-le-Bois	2,7	Non
Morainvilliers	2,6	Non
Mousseaux-sur-Seine	2,6	Non
Nézel	2,4	Oui
Oinville-sur-Montcient	2,4	Non
Orgeval	2,6	Non
Perdreauville	2,6	Non
Poissy	1,5	Oui
Porcheville	2,2	Oui
Rolleboise	2,3	Non
Rosny-sur-Seine	2,1	Oui
Sailly	2,6	Non
Saint-Martin-la-Garenne	2,5	Non
Soindres	2,7	Non
Tessancourt-sur-Aubette	2,6	Non
Triel-sur-Seine	2,2	Oui
Vaux-sur-Seine	2,2	Oui
Verneuil-sur-Seine	1,9	Oui
Vernouillet	2,1	Oui
Vert	2,4	Non
Villennes-sur-Seine	2,3	Oui

Dans le cas où le terrain* d'assiette du projet est situé sur le territoire de deux communes, est applicable la norme de la commune qui impose le moins de places de stationnement par logement.

Accusé de réception en préfecture
078-200059889-20260205-CC260205_20_1-DE
Date de télétransmission : 06/02/2026
Date de réception préfecture : 06/02/2026



Constructions à destination de commerce et activité de service		
Sous-destinations	Dans les périmètres de 500 m autour des gares	En dehors des périmètres de 500 m autour des gares
Artisanat et commerce de détail	- Surface de vente inférieure à 400 m² : aucune place n'est requise - Surface de vente supérieure ou égale à 400 m² et inférieure à 750 m² : minimum 1 place ainsi que 2 places supplémentaires par tranche de 100 m² entamée à partir de 400 m² de surface de vente - Surface de vente supérieure ou égale à 750 m² et inférieure à 1 000 m² : minimum 1 place ainsi que 4 places supplémentaires par tranche de 100 m² entamée à partir de 750 m² de surface de vente - Surface de vente supérieure ou égale à 1 000 m² : l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement ne peut excéder un plafond correspondant aux trois quarts de la surface de plancher des constructions affectées au commerce. Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces réservées à l'autopartage et les places de stationnement destinées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface.	
Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Surface de plancher inférieure à 400 m² : aucune place n'est requise Surface de plancher supérieure ou égale à 400 m² et inférieure à 750 m² : minimum 1 place ainsi que 2 places supplémentaires par tranche de 100 m² entamée à partir de 400 m² de surface de plancher Surface de plancher supérieure ou égale à 750 m² et inférieure à 1 000 m² : minimum 1 place ainsi que 4 places supplémentaires par tranche de 100 m² entamée à partir de 750 m² de surface de plancher - Surface de plancher supérieure ou égale à 1 000 m² : l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement ne peut excéder un plafond correspondant aux trois quarts de la surface de plancher des constructions affectées au commerce. Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces réservées à l'autopartage et les places de stationnement destinées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface.	
Restauration	Aucune place n'est requise	
Commerce de gros	Les aires de stationnement correspondent à 20 % de la surface de plancher des constructions. Les espaces dédiés au chargement et au déchargement des marchandises doivent être prévus et organisés hors voirie.	
Hébergement hôtelier et touristique	1 place minimum pour 3 chambres	
Cinéma	L'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement ne peut excéder un plafond correspondant aux trois quarts de la surface de plancher des constructions affectées au commerce. Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces réservées à l'autopartage et les places de stationnement destinées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface.	

Accusé de réception en préfecture
078-200059889-20260205-CC260205_20_1-DE
Date de télétransmission : 06/02/2026
Date de réception préfecture : 06/02/2026

Constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics		
Sous-destinations	Dans les périmètres de 500 m autour des gares	En dehors des périmètres de 500 m autour des gares
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Le nombre de places est déterminé en fonction de la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune (proximité gare, existence ou non de parc public de stationnement, etc.).	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		
Salles d'art et de spectacles		
Équipements sportifs		
Autres équipements recevant du public		

Constructions à destination d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire		
Sous-destinations	Dans les périmètres de 500 m autour des gares	En dehors des périmètres de 500 m autour des gares
Industrie	1 place minimum par tranche de 100 m ² entamée de surface de plancher. Les espaces dédiés au chargement et au déchargement des marchandises doivent être prévus et organisés hors voirie.	
Entrepôt	Le nombre de places de stationnement pour véhicules automobiles et utilitaires doit répondre aux besoins nouveaux induits par la nature, la fonction, le type d'utilisateurs et la localisation des constructions ou ouvrages réalisés avec un minimum de 20 % de la surface de plancher. Pour les entrepôts dont le fonctionnement induit la présence de poids lourds il doit être créé des places spécifiques pour ce type de véhicules à raison d'une place poids lourds pour 1000 m ² de surface de plancher. Les espaces dédiés au chargement et au déchargement des marchandises doivent être prévus et organisés hors voirie et adaptés à la nature de l'activité.	
Bureau	Il ne peut être réalisé plus d'une place par tranche complète de 45 m² de surface de plancher	1 place minimum par tranche complète de 55 m² de surface de plancher
Centre de congrès et d'exposition	Le nombre de places de stationnement pour véhicules motorisés doit répondre aux besoins nouveaux induits par la nature, la fonction, le type d'utilisateurs et la localisation des constructions ou ouvrages réalisés.	

Constructions ayant une autre destination ou sous-destination
Le nombre de places de stationnement pour véhicules motorisés doit répondre aux besoins induits par la nature, la fonction, le type d'utilisateurs et la localisation des constructions ou ouvrages réalisés.

5.2.2.2 - Normes pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi

Le décompte des places est différent selon la nature de l'opération envisagée.

En cas d'extension*, de transformation ou d'amélioration d'une construction, les règles fixées en matière de stationnement s'appliquent uniquement à la surface de plancher nouvelle sur laquelle porte le projet, quelle que soit sa destination. Toutefois, dans le cas d'une construction à destination d'habitation existante à la date d'approbation du PLUi non conforme aux normes de stationnement visées au paragraphe 5.2.2.1, aucune place de stationnement n'est exigée à l'occasion de travaux d'extension dès lors que lesdits travaux n'ont pour effet ni de créer un ou plusieurs logements supplémentaires, ni de supprimer des places de stationnement existantes avant travaux.

Dans le cas de travaux ayant pour effet de créer un ou plusieurs logements, les normes applicables sont celles prévues au paragraphe 5.2.2.1 pour chaque logement créé.

Accusé de réception en préfecture
078-200059889-20260205-CC260205_20_1-DE
Date de télétransmission : 06/02/2026
Date de réception préfecture : 06/02/2026

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de constructions existantes lorsqu'ils sont affectés ou destinés à être affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50% de la surface de plancher existante avant le commencement des travaux.

En cas de changement de destination, les règles pour les constructions nouvelles s'appliquent.

5.2.3 - Application des normes de stationnement pour les véhicules motorisés

5.2.3.1 - Mutualisation et foisonnement

La mutualisation et le foisonnement des places de stationnement peuvent être mis en œuvre, sauf lorsque le règlement de zone (partie 2 du règlement) en dispose autrement.

Le foisonnement a lieu dans le cas d'opérations mixtes où les places de stationnement correspondent à des occupations non concomitantes ou à des occupations substitutives dans le courant de la journée ou de la semaine (bureau, commerce, logement, etc.).

La mutualisation intervient dans le cas de réalisation d'un parc de stationnement commun à l'ensemble ou à une partie de l'opération.

Dans ces deux cas, le nombre de places de stationnement à réaliser pour les véhicules motorisés, c'est-à-dire le nombre total obtenu par le cumul des places à réaliser pour chacune des constructions, peut être réduit de 20 % maximum et de 30 % maximum dans les zones UAa, UAb, UBa, UBb, UCa et UCb.

Néanmoins pour le foisonnement :

- le nombre de places à réaliser est au moins égal à celui correspondant à la destination générant le plus de places de stationnement parmi les destinations concernées ;
- le nombre de places de stationnement est apprécié en tenant compte de la nature des destinations concernées par l'opération, du taux et du rythme de fréquentation, de la situation géographique au regard de l'offre de stationnement accessible existante à proximité.

5.2.3.2 - Véhicules électriques ou hybrides

Les parcs de stationnement des constructions à destination de logement et de bureau comportent des places équipées pour la recharge des véhicules électriques ou hybrides.

Pour les constructions à destination de logement ces dispositions s'imposent pour les parcs de stationnement liés à un programme comportant plus de 2 logements.

Le nombre de places équipées à réaliser est conforme aux dispositions des articles R111-14-2 et R111-14-3 du code de la construction et de l'habitation.

Le nombre de places de stationnement à réaliser pour les véhicules motorisés peut être réduit de 30 % au maximum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en autopartage.

Cette disposition cumulée au dispositif de mutualisation et de foisonnement ne peut aboutir à une réduction du nombre de places de stationnement supérieur à 40%.

5.2.3.3 - Modalités de réalisation des places de stationnement

• Dans les zones urbaines ou à urbaniser mixtes

Dans les zones urbaines et à urbaniser mixtes (UAa, UAb, UAc, UAd, UBa, UBb, UCa, UCb, UDa, UDb, UDe, UDd, UDe, 1AU mixte), les dispositions suivantes sont applicables.

Pour les constructions à destination d'habitation comprenant plus de 2 logements, de bureau, d'artisanat et de commerce de détail, les aires de stationnement pour les véhicules motorisés sont réalisées dans l'emprise des constructions.

Par emprise de la construction, il faut entendre que les places de stationnement sont réalisées soit en sous-sol, soit dans le volume d'une construction, hors box non contigu à la construction.

Accusé de réception en préfecture
078-200059889-20260205-CC260205_20_1-DE
Date de télétransmission : 06/02/2026
Date de réception préfecture : 06/02/2026

Cette obligation n'est pas applicable, sous réserve d'une insertion qualitative des aires de stationnement dans la composition urbaine et paysagère du projet :

- dans le cas de la mise en œuvre du dispositif de mutualisation ou disposition différente prévue dans une OAP ;
- aux constructions à destination d'industrie, d'entrepôt, de commerce de gros, de cinéma et de centre de congrès et d'exposition ;
- dans le cas où la réalisation de places de stationnement en sous-sol ou dans le volume de la construction aurait pour effet de dénaturer une construction faisant l'objet d'une protection au titre du code du patrimoine ou au titre du PLUi (patrimoine bâti, document n° IV-3) ;
- aux constructions situées dans un secteur soumis à un risque ou à une protection qui engendre une contrainte strictement incompatible d'un point de vue technique avec la réalisation de places de stationnement dans l'emprise de la construction ;
- aux constructions implantées sur des terrains en forte pente dès lors que la mise en œuvre de places de stationnement en sous-sol rend la réalisation du projet impossible d'un point de vue technique ou incompatible avec sa bonne insertion paysagère ;
- aux places de stationnement à réaliser dans le cas d'un changement de destination* d'une construction ou d'extension* d'une construction existante ;
- aux places de stationnement nécessaires aux personnes à mobilité réduite ;
- aux places de stationnement destinées aux livraisons, aux camions et autocars, aux véhicules de secours et ambulances ;
- aux places visiteurs ;
- dans le secteur UDa2, pour les places de stationnement liées à la réalisation de logements locatifs sociaux.

• **Dans les autres zones**

Les places de stationnement à réaliser peuvent être réalisées en sous-sol, dans le volume d'une construction ou en surface.

5.2.3.4 - Caractéristiques des emplacements

Les places de stationnement des véhicules motorisés sont conçues, tant dans la distribution et la dimension des emplacements que l'organisation des aires de dégagement et de circulation, pour garantir leur fonctionnement et leur accessibilité aux voitures.

Dès lors que la construction est destinée à l'habitation et que le nombre de places exigé est inférieur ou égal au nombre de logements, chaque place de stationnement bénéficie d'un accès indépendant. Dans cette limite, les places doubles ne sont pas admises.

5.2.3.5 - Règles en cas d'impossibilité de satisfaire aux obligations de réalisation d'aires de stationnement sur le terrain d'assiette

Les places de stationnement à réaliser peuvent être aménagées sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat.

Lorsque le pétitionnaire ne peut pas satisfaire aux obligations de réalisation d'aires de stationnement sur le terrain d'assiette du projet, il peut être tenu quitte de ses obligations dans les conditions suivantes :

- en réalisant les places de stationnement sur un terrain situé, en tout ou partie, à une distance maximale de 300 mètres à parcourir à pied à compter des limites du terrain d'assiette du projet ;
- en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à une distance de 300 mètres à parcourir à pied ;
- en justifiant de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à une distance maximale de 300 mètres à parcourir à pied.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Accusé de réception en préfecture
078-200059889-20260205-CC260205_20_1-DE
Date de télétransmission : 06/02/2026
Date de réception préfecture : 06/02/2026

5.2.4 - Normes de stationnement pour les vélos

5.2.4.1 - Modalités de réalisation des places de stationnement pour les vélos

Pour les nouvelles constructions, un espace est aménagé pour stationner les vélos, et réservé à cet usage, selon les modalités précisées par le code de la construction et de l'habitation (articles R.113-11 à R.113-18).

Ces espaces sont situés ou répartis sur la même unité foncière, de préférence au rez-de-chaussée ou au premier sous-sol du parc de stationnement, du bâtiment ou de l'ensemble d'habitations. Lorsqu'ils se situent à l'extérieur d'un bâtiment, ils doivent être couverts et clos.

Ces espaces permettant le stationnement sécurisé des vélos disposent d'un minimum de deux emplacements.

Chaque emplacement induit une surface de stationnement de 1,5 m² au minimum, hors espace de dégagement.

5.2.4.2 - Normes de stationnement pour les vélos pour les constructions nouvelles

Les normes sont fixées par les dispositions de l'arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments (codifié aux articles R.113-11 à R.113-18 du code de la construction et de l'habitation).

Les dispositions de cet arrêté sont rappelées en annexe 3 de la partie 1 du présent règlement dans sa rédaction en vigueur le 30 juin 2022.

5.2.4.3 - Normes pour les constructions existantes

Non réglementé.

Accusé de réception en préfecture
078-200059889-20260205-CC260205_20_1-DE
Date de télétransmission : 06/02/2026
Date de réception préfecture : 06/02/2026

Accusé de réception en préfecture
078-200059889-20260205-CC260205_20_1-DE
Date de télétransmission : 06/02/2026
Date de réception préfecture : 06/02/2026

6.1 - Réseaux

6.1.1 - Eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable public est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau, dès lors que le réseau public est présent au droit du terrain.

6.1.2 - Défense extérieure contre l'incendie

6.1.2.1 - Définitions

- **Défense extérieure contre l'incendie**

La défense extérieure contre l'incendie désigne l'ensemble des points d'eau incendie publics et privés nécessaires pour maîtriser un incendie et éviter sa propagation. Elle permet d'atteindre un objectif de sécurité en garantissant l'adéquation des capacités en eaux mobilisables aux risques d'incendie évalués.

- **Points d'eau incendie**

Ces points d'eau sont des ouvrages publics ou privés utilisables en permanence par les services d'incendie et de secours. Ce terme désigne des solutions diverses, voire complémentaires, telles que bouches ou poteaux d'incendie, réserves d'eau naturelles (cours d'eau, mares, étangs, retenues d'eau), réserves d'eau aériennes (citernes, bâches...) ou enterrées. Lorsque cela est possible, la défense incendie peut être assurée par le réseau d'eau potable si sa capacité le permet.

6.1.2.2 - Règles

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations disposent des moyens publics, et le cas échéant privés (équipements propres) permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie. Le règlement départemental actuellement en vigueur est celui du 4 août 2017.

6.1.3 - Assainissement

Les constructions doivent se conformer aux dispositions des règlements d'assainissement collectifs et non collectifs communaux, communautaires, syndicaux en vigueur (cf. cartographie de leur champ d'application territoriale qui figure en annexe du PLUi, document V). Les dispositions issues des règlements d'assainissement communaux, communautaires ou syndicaux s'appliquent en lieu et place des dispositions générales formulées ci-dessous, si elles sont plus contraignantes que le présent règlement.

6.1.3.1 - Eaux usées domestiques

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les sols, fossés et les égouts pluviaux est interdite.

- **En zones d'assainissement collectif**

Dans les zones d'assainissement collectif, toute construction ou installation nouvelle évacue ses eaux usées par branchement au réseau d'assainissement collectif. Ce raccordement peut se faire via des antennes privées si le pétitionnaire y est autorisé. En l'absence de réseaux publics ou en cas d'impossibilités techniques de raccordement, un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur peut être admis.

- **En zones d'assainissement non collectif**

Dans les zones d'assainissement non collectif, un dispositif d'assainissement autonome conforme aux règles techniques en vigueur est exigé, sous réserve de la nature et des caractéristiques du sol et sous-sol du terrain d'assiette de la construction ou de l'opération projetée. En l'absence de solution technique, le terrain est inconstructible.

6.1.3.2 - Eaux usées autres que domestiques

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques, dans le réseau d'eaux usées peut être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par l'autorité compétente après autorisation du gestionnaire du réseau et de la station d'épuration. Ces eaux, suivant leur nature, font l'objet d'un pré traitement avant leur rejet dans le réseau. Le service gestionnaire de l'assainissement peut, le cas échéant, exiger la passation d'une convention spéciale de déversement.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques ou des liquides industriels résiduels, lorsqu'elle est autorisée est soumise aux dispositions des règlements d'assainissement communaux, communautaires ou syndicaux.

6.1.4 - Eaux pluviales

6.1.4.1 - Définitions

Les eaux pluviales comprennent toutes les eaux de pluie avant et après leur ruissellement.

6.1.4.2 - Règle générale

Les aménagements réalisés sur tout terrain sont tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales vers des exutoires naturels ou dans les réseaux collectant ces eaux.

La gestion des eaux pluviales s'effectue en utilisant de manière prioritaire des techniques alternatives (infiltration à la parcelle, réutilisation...) en adéquation avec les caractéristiques des sols et leur occupation. Dans les secteurs non desservis par un réseau d'eaux pluviales ou par un réseau unitaire, la gestion à la parcelle est impérative, toutefois si un exutoire naturel existe il peut être utilisé sous réserve de l'accord de son gestionnaire et des règlements en vigueur. Dans le cas où le projet est desservi par un réseau unitaire, le projet est conçu pour permettre la gestion alternative des eaux pluviales notamment en conservant un espace dédié ou non «de pleine terre» suffisant. Conformément à l'orientation 2 du défi 1 du SDAGE 2016-2021, il s'agit de réduire les volumes collectés par temps de pluie ; développer et accroître les surfaces d'espaces végétalisés*.

Même quand un réseau d'eaux pluviales (ou unitaire) est directement accessible, il convient de rechercher la possibilité d'infiltration ou de stockage provisoire des eaux pluviales et de se conformer aux prescriptions en la matière des règlements d'assainissement en vigueur. À défaut de ne pouvoir infiltrer les eaux sur la parcelle, un stockage permettant une régulation du débit est obligatoire. Toutefois, un rejet d'eaux pluviales sur un réseau public ou un réseau privé raccordé à un réseau public, n'est possible que si la capacité dudit réseau le permet.

Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au collecteur public d'eaux pluviales quand il est en place, après qu'aient été mises en œuvre, sur le terrain, toutes les solutions susceptibles de limiter et/ou étaler les apports pluviaux.

Le rejet des eaux pluviales au réseau de collecte est régulé pour ne pas dépasser 1l/s/ha (Bases de calcul : surface totale urbanisable) ou à la valeur fixée par le ou les règlements d'assainissement applicables ou un dossier loi sur l'eau (DLE).

Les revêtements perméables des aires de stationnement sont conçus prioritairement de manière à permettre l'infiltration des eaux pluviales

Les ruissellements issus des parkings et voiries supérieurs à 1000 m² doivent subir un prétraitement (système de dépollution des eaux de pluie).

Dans le cas où le terrain est soumis au règlement d'un plan de prévention de risque naturel (PPRN), l'infiltration peut être proscrite.

Dans le cas où le terrain est soumis au règlement d'un plan de prévention de risque d'inondation (PPRI), le branchement vers le réseau public pluvial doit être équipé d'un clapet anti-retour.

6.1.4.3 - Dispositions spécifiques pour les communes situées dans le périmètre du SAGE de la Mauldre

Les constructions doivent se conformer au règlement d'assainissement en vigueur, ainsi qu'à l'article 3 du règlement du SAGE de la Mauldre (cf. annexes du PLUi).

Les techniques de gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que l'infiltration, ou la réutilisation pour des usages domestiques sont privilégiées, sauf en cas d'impossibilité technico-économique. Les dispositifs de gestion des eaux pluviales à ciel ouvert, végétalisés, offrant des espaces multifonctionnels accessibles sont à privilégier afin d'en assurer la durabilité et l'entretien. Pour la même raison, aucun trop plein n'est admis sur les ouvrages de stockage de bassin enterrés.

Accusé de réception en préfecture
078-200059889-20260205-CC260205_20_1-DE
Date de télétransmission : 06/02/2026
Date de réception préfecture : 06/02/2026

Conformément à l'article 3 du règlement du SAGE de la Mauldre, pour les opérations d'aménagement ou de réaménagement donnant lieu à un permis de construire, un permis d'aménager ou la mise en place d'une zone d'aménagement concertée (ZAC) de plus de 1 000 m² de surface totale, les eaux pluviales doivent être infiltrées. En cas d'impossibilité technique, technico-économique, ou zones de vulnérabilité de la ressource en eau souterraine, le débit de fuite de l'aménagement est limité à 1 l/s/ha et ce pour une pluie de référence correspondant au territoire (cf. encadré ci-dessous). La délibération du 9 novembre 2004 de la CLE en précise les modalités de mise en œuvre. En outre, toutes dispositions doivent être prises pour garantir une qualité des eaux rejetées compatible avec le respect de la qualité des eaux de surface ou souterraines. L'excès de ruissellement doit alors être rejeté dans un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales lorsqu'il existe. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du constructeur qui réalise les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Pluies de référence pour le calcul des volumes de rétention

Pluie de 56 mm en 12 heures (pluie vingtennale) ou de 70 mm en 12 heures (pluie centennale) pour les sous bassins versants de collecte des eaux pluviales de la partie amont du ru de Gally (communes amont) et du Maldroit (communes amont).

Pluie de 56 mm en 12 heures (pluie vingtennale) pour les 50 autres communes du bassin versant de la Mauldre.

Tout rejet d'eaux pluviales dans un fossé, une canalisation ou tout autre exutoire, est soumis à autorisation du maître d'ouvrage de l'exutoire, et peut être subordonné à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdite.

6.1.5 - Réseaux de chaleur

Toute construction située dans un périmètre de développement prioritaire d'un réseau de chaleur ayant fait l'objet d'une décision de classement, est raccordée au réseau de chaleur considéré, dans les conditions prévues aux articles L 712-1 et suivants du Code de l'énergie et par la délibération d'approbation de la procédure de classement du réseau.

6.1.6 - Infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Les réseaux divers tels que les lignes de distribution d'énergie et de télécommunication sont installées en souterrain et les coffrets de branchement sont intégrés aux clôtures sur rue ou en façade des constructions. Les saillies des installations sur le domaine public ne sont pas autorisées et la qualité de l'aspect extérieur des constructions est privilégiée.

En terrain privé, ces ouvrages sont réalisés en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public en limite de propriété privée / publique.

Toute construction nouvelle est raccordable à un réseau de communication électronique, antennes hertziennes, câble, fibre optique, sauf impossibilité technique.

Rappel à titre d'information des dispositions du code de la construction et de l'habitation

Les immeubles nouveaux et les maisons individuelles nouvelles ne comprenant qu'un seul logement ou qu'un seul local à usage professionnel sont pourvus des lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique nécessaires à leur desserte.

Les constructions existantes groupant plusieurs logements ou locaux à usage professionnel faisant l'objet de travaux soumis à permis de construire peuvent être pourvus, des lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique nécessaires à leur desserte.

Dans les opérations d'aménagement*

Les infrastructures d'accueil de réseaux de communication électroniques (notamment les fourreaux destinés aux télécommunications, les points de mutualisation optique -armoires techniques - les chambres destinées aux télécommunications, et les supports aériens) sont suffisamment dimensionnées en nombre et présentent des caractéristiques permettant de garantir et d'anticiper le déploiement des réseaux de télécommunications.

Leur mutualisation est recherchée afin d'en optimiser l'usage et d'assurer ainsi leur meilleure insertion à l'environnement.

Accusé de réception en préfecture
078-200059889-20260205-CC260205_20_1-DE
Date de télétransmission : 06/02/2026
Date de réception préfecture : 06/02/2026

6.2 - Collecte des déchets

6.2.1 - Règles générales

- **Pour les constructions nouvelles**

Toute construction nouvelle à destination d'habitation ou d'hébergement hôtelier et touristique comporte un ou plusieurs locaux permettant le remisage, hors de la voie publique, des conteneurs de déchets ménagers et assimilés.

Les constructions d'habitation comportant au moins 4 logements disposent (à l'exception des secteurs de collecte rattachés à des colonnes enterrées ou semi-enterrées) :

- d'un ou plusieurs locaux spécifiques à la gestion des déchets (ordures ménagères, emballages ménagers, encombrants) et en cas de groupement de constructions d'aires externes en attente de la collecte facilement accessibles depuis la voie de desserte ;
- des locaux pour les déchets à créer dans chaque construction (locaux internes)

- **Pour les constructions existantes :**

Les locaux existants destinés aux déchets ménagers sont maintenus pour cet usage ou déplacés dans un autre local présentant au minimum la surface du local existant.

En cas d'absence de locaux existants destinés aux déchets ménagers, le projet de réhabilitation en prévoit la réalisation, dans la mesure du possible.

6.2.2 - Stockage et points de présentation des déchets

La collecte des déchets est assurée :

- en porte à porte lorsque la voie de desserte dispose des caractéristiques nécessaires aux systèmes d'élimination des déchets, le permettent (telles que largeur, portance, tracé, topographie, aire de retournement, adaptés aux véhicules de collecte) conformément au chapitre 5 de la présente partie du règlement.
- en apport volontaire, ce dispositif de collecte est mis librement à la disposition des usagers, notamment à ceux ne pouvant disposer de bacs ou pour lesquels la collecte en porte-à-porte s'avère inappropriée.
- à défaut, à partir des points de présentation des déchets ménagers aux fins de collecte, dès lors qu'ils sont localisés le long d'une voie présentant les caractéristiques précitées.
- à titre exceptionnel, selon tout autre mode défini par le service chargé de la propreté et en cohérence avec le règlement du service public de collecte des déchets ménagers et assimilés de la communauté urbaine de Grand Paris Seine & Oise, dès lors que les deux techniques précédentes ne peuvent être mises en œuvre.

Les points de présentation des déchets ménagers sont dimensionnés et aménagés pour assurer l'accessibilité aisée, la sécurité, l'hygiène et l'ergonomie du ramassage, compte tenu de ses modalités et de son organisation.

Les aménagements et constructions réalisés sur le terrain constituant le point de présentation des déchets ménagers sont adaptés aux modalités et à l'organisation de la collecte, afin d'en optimiser la mise en œuvre. Sont privilégiées la présentation sur dalle à ciel ouvert ou les structures légères à claire-voie, non fermées de murs. Elles peuvent éventuellement être couvertes.

Ces aménagements sont organisés de manière à permettre la manipulation et le déplacement aisés et rapides des bacs recevant lesdits déchets, en évitant tout obstacle rendant plus difficile ou dangereuse, ou ralentissant l'exécution du service public par les personnels qui y sont affectés.

A

Accès au terrain.....	63
Annexe / construction annexe	25
Arbre identifié	52

B

Baie.....	38
Baie principale	38
Bande de 50 mètres, lisières des massifs de plus de 100 hectares.....	49
Bandes de constructibilité principale (BCP) et secondaire (BCS)	22
Boisement urbain.....	51

C

Changement de destination.....	28
Coefficient d'emprise au sol (CES)	40
Coefficient de pleine terre (CPT).....	48
Coefficients de compensation de pleine terre	48
Cœur d'îlot et lisière de jardin (CIL)	50
Comble	44
Construction	25
Construction à destination agricole	27
Construction existante	27
Constructions contiguës	25
Constructions de premier rang	35
Constructions de second rang.....	35
continuité paysagère	52
Continuités bâties	55

D

Destinations des constructions.....	26
Distance entre deux constructions	39

E

Edifices,	55
Emplacements réservés	32
Emplacements réservés pour la réalisation de programmes d'habitation	28
Emprise au sol des constructions.....	40
Ensembles bâtis	55
Ensembles cohérents patrimoniaux	55
Ensembles cohérents urbains	55
Espace collectif végétalisé	51
Espace de desserte interne au terrain	63
Espaces boisés classés (EBC).....	49
Espaces de pleine terre	47
Espaces libres	47
Espaces végétalisés	48
étiquette	14
Extension d'une construction.....	28

F

Façade d'une construction, nu général de façade	35
---	----

H

hauteur de façade (Hf).....	42
Hauteur en gabarit.....	41
Hauteur en niveaux	43
Hauteur maximale des constructions	41
hauteur totale (Ht).....	42
Héberge	38

I

Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE).....	18
--	----

L

Largeur des voies	63
Limite de voie	35
Limites séparatives.....	37
Linéaire commercial	31
Linéaire toute activité.....	31

M

Maintien de la mixité fonctionnelle	31
Marge de recul.....	19
massifs de plus de 100 hectares	49
Mixité dans l'habitat	28
Mixité fonctionnelle	31

N

niveau	43
Niveau en attique.....	43
Niveau en comble	44

O

Opération d'aménagement	25
-------------------------------	----

P

patrimoine bâti identifié.....	54
Périmètre d'attente de projet	32
Périmètres de 500 mètres autour des gares	65
Plan de prévention des risques d'inondation (PPRI).....	17
Plan d'exposition au bruit (PEB).....	19

R

Reconstruction à l'identique	21
Recul.....	36
Recul obligatoire.....	36
Règlement national d'urbanisme (RNU).....	16
Restauration d'un bâtiment dont il reste les murs porteurs	21
Retrait	37
Risque lié aux mouvements de terrain	17
Risques industriels et technologiques	18

S

Schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) de la Mauldre	17
Secteurs de mixité sociale	29
Secteurs soumis à des nuisances sonores	21
Services urbains	25
Servitude de cours communes	21
Servitudes de localisation	32
Servitudes d'utilité publique (SUP)	17
sites urbains constitués (SUC)	49
Strates de végétation	48
Surface de vente	25

T

Terrain	21
Toiture	54
Tracé de voie ou de chemin	32
Travaux sur une construction existante	28

V

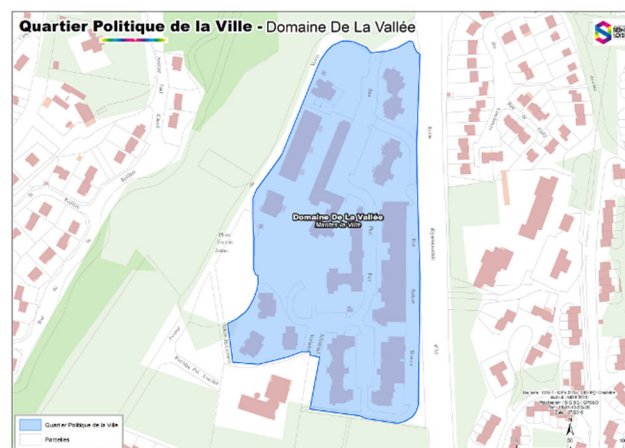
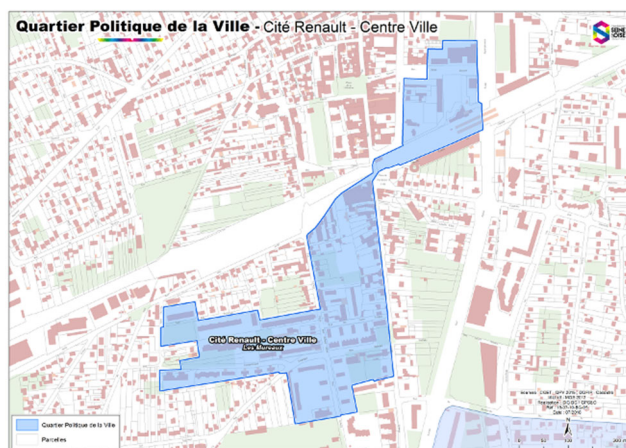
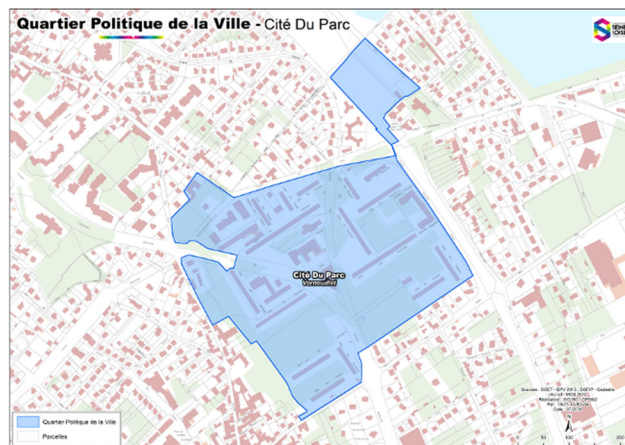
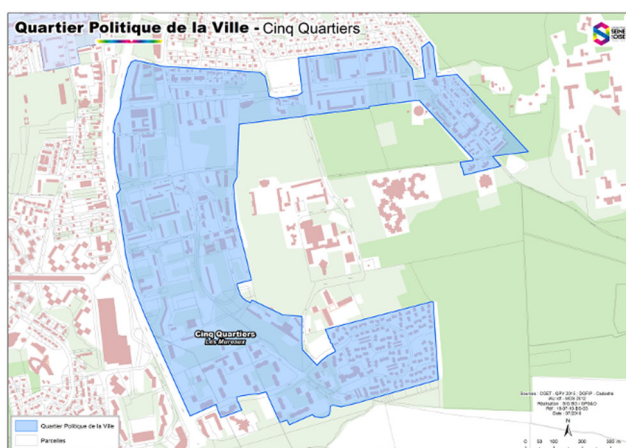
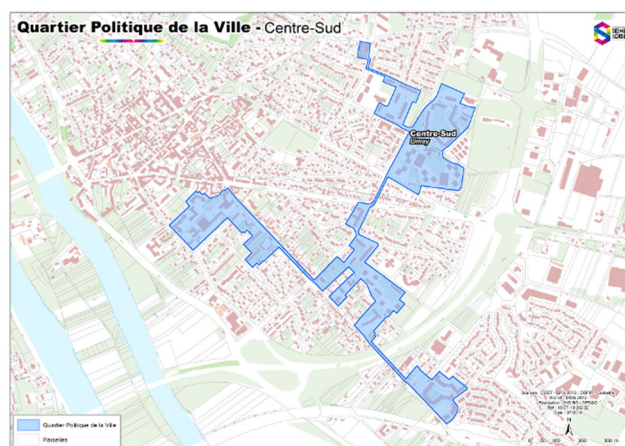
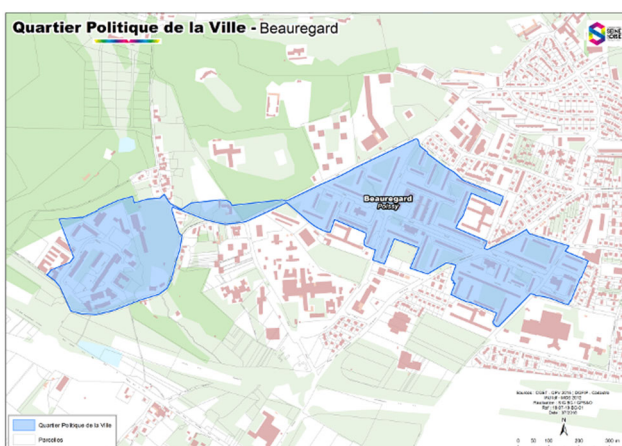
Voie de desserte d'un terrain	63
Voies nouvelles en impasse	64
Volume enveloppe de toiture (VET)	41

Z

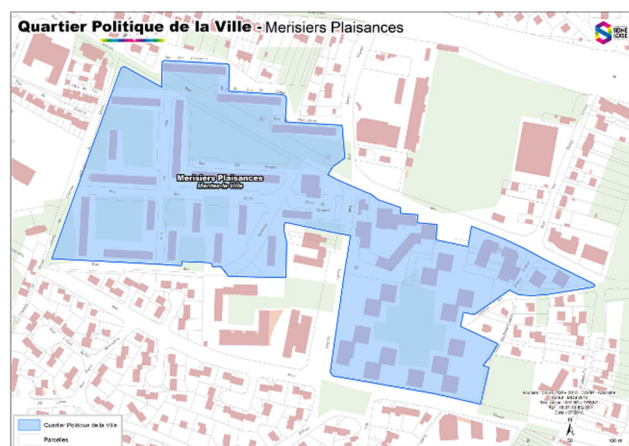
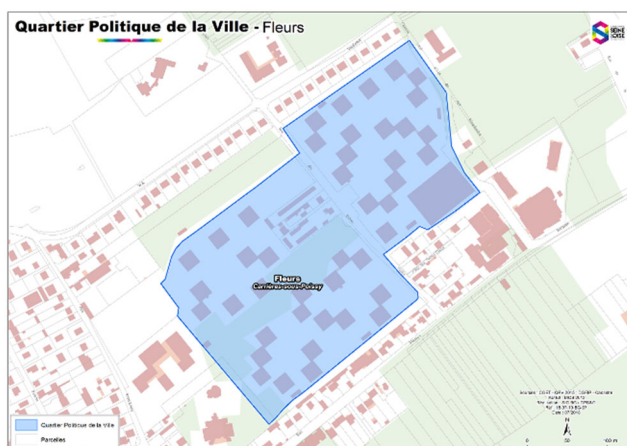
Zones humides	52
---------------------	----

Accusé de réception en préfecture
078-200059889-20260205-CC260205_20_1-DE
Date de télétransmission : 06/02/2026
Date de réception préfecture : 06/02/2026

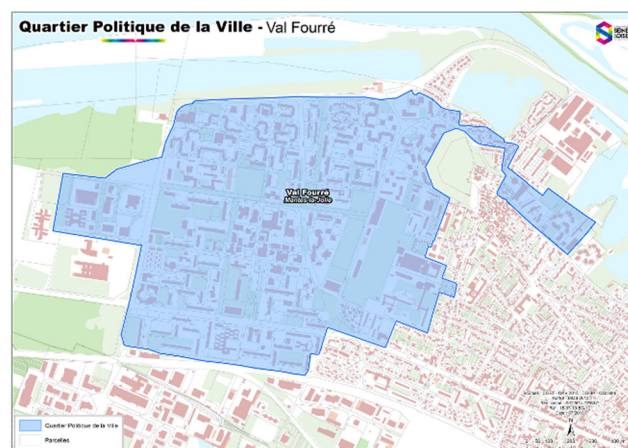
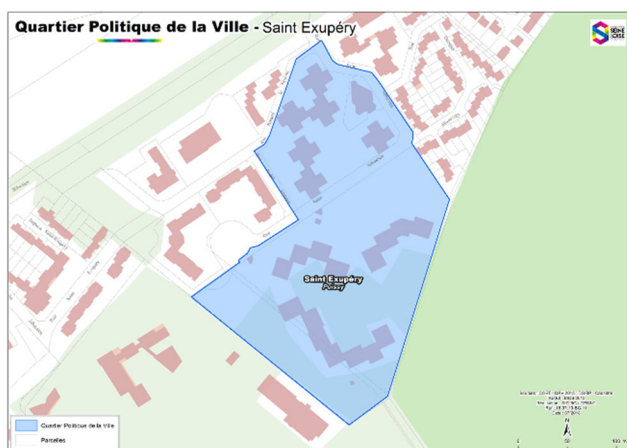
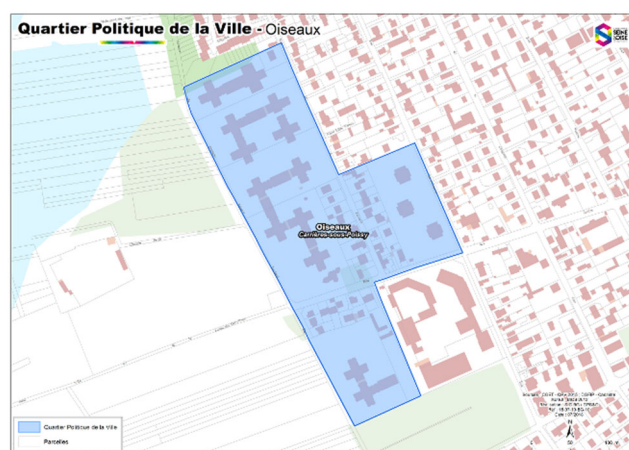
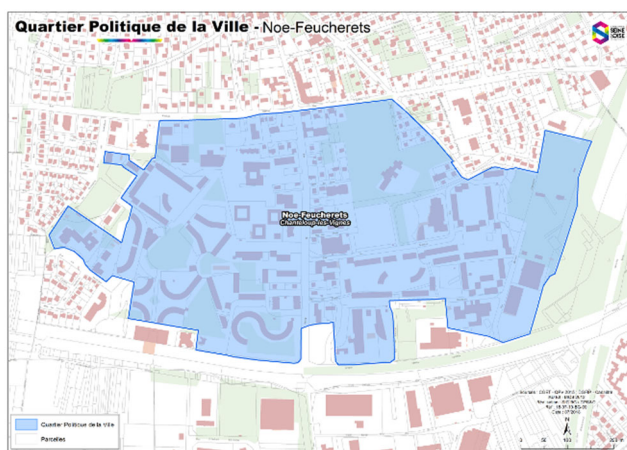
ANNEXE 1 : PERIMETRES DES QUARTIERS POLITIQUE DE LA VILLE (QPV)



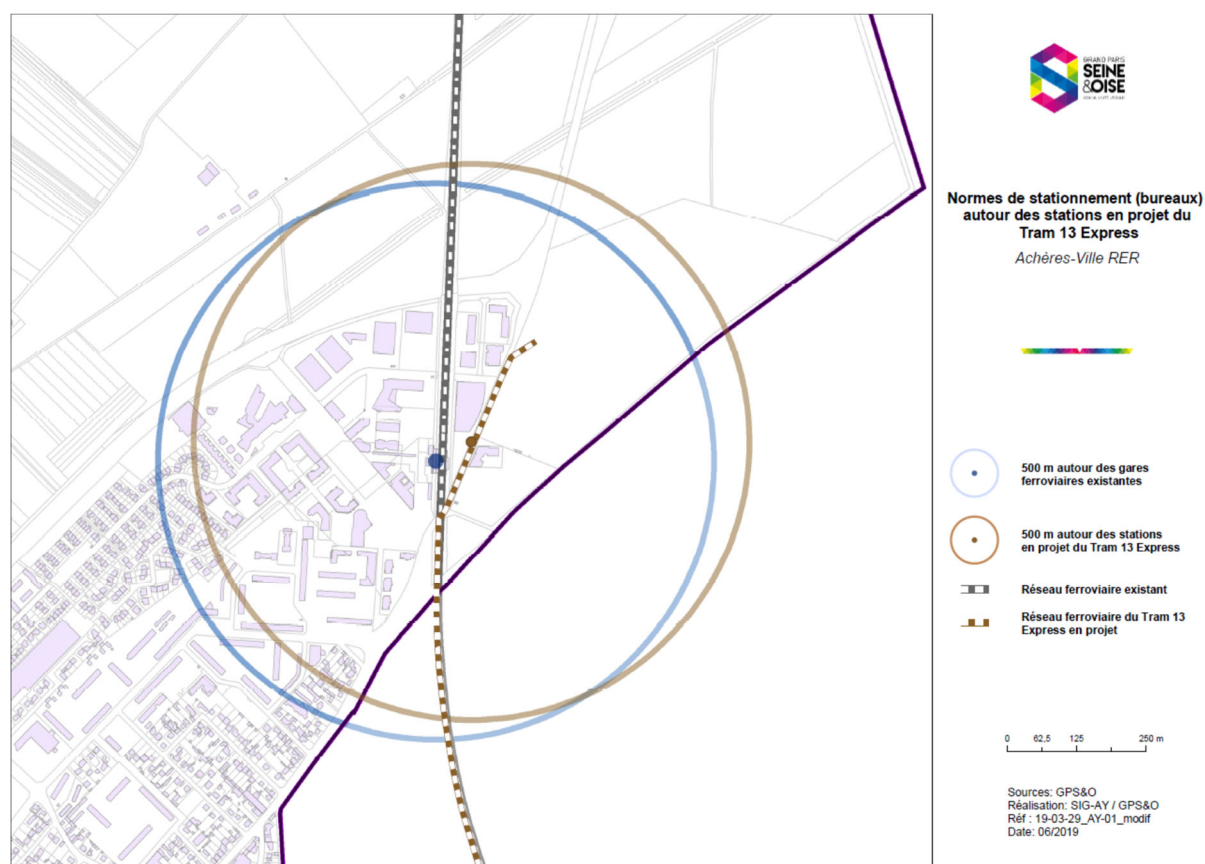
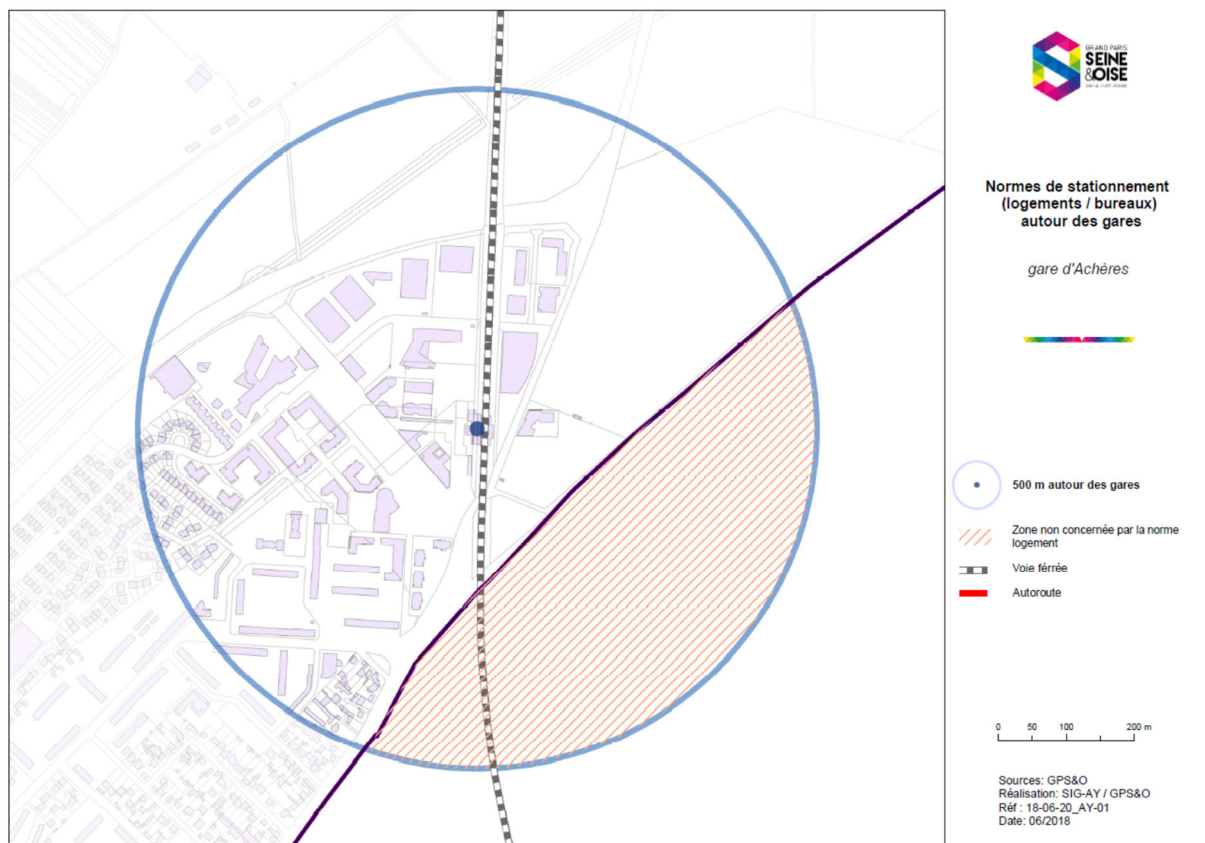
Accusé de réception en préfecture
078-200059889-20260205-CC260205_20_1-DE
Date de télétransmission : 06/02/2026
Date de réception préfecture : 06/02/2026



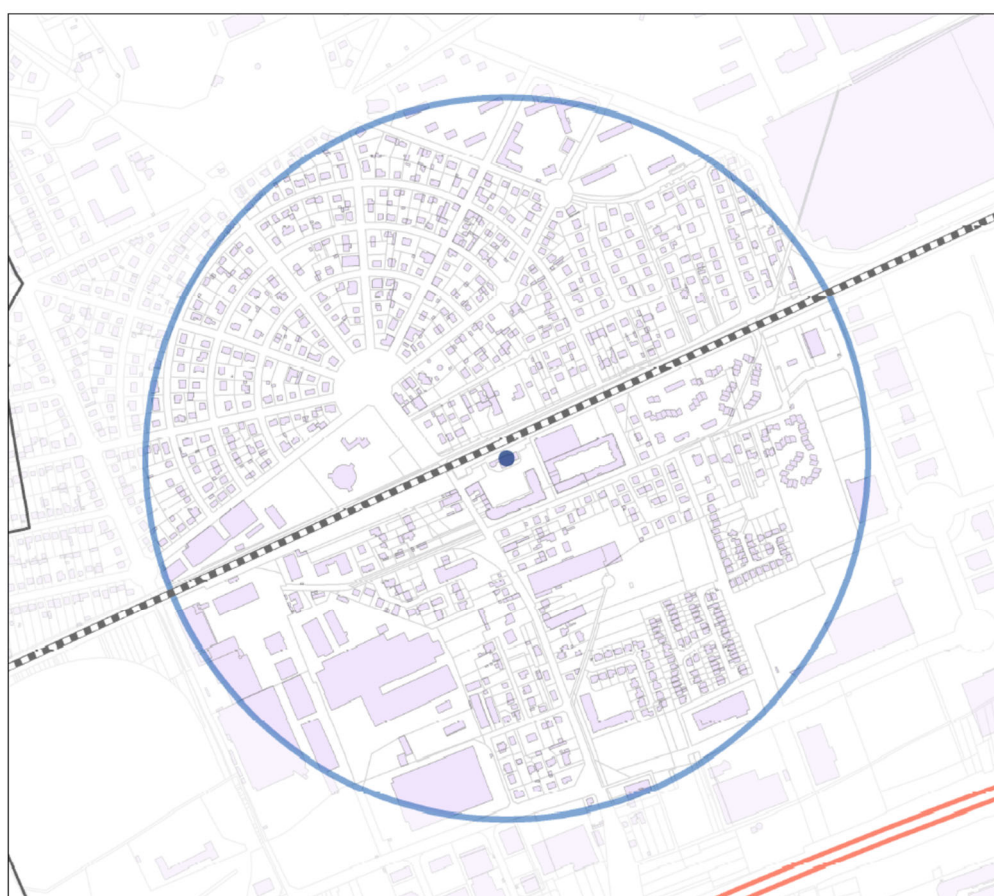
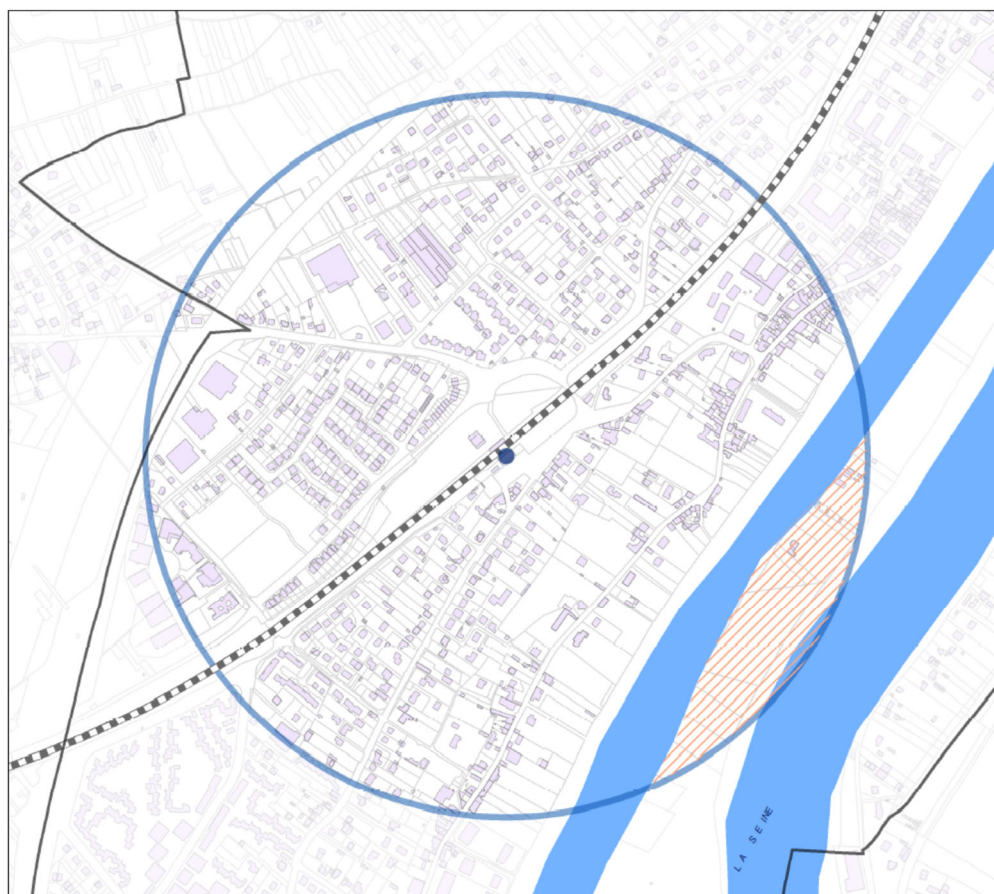
Accusé de réception en préfecture
078-200059889-20260205-CC260205_20_1-DE
Date de télétransmission : 06/02/2026
Date de réception préfecture : 06/02/2026



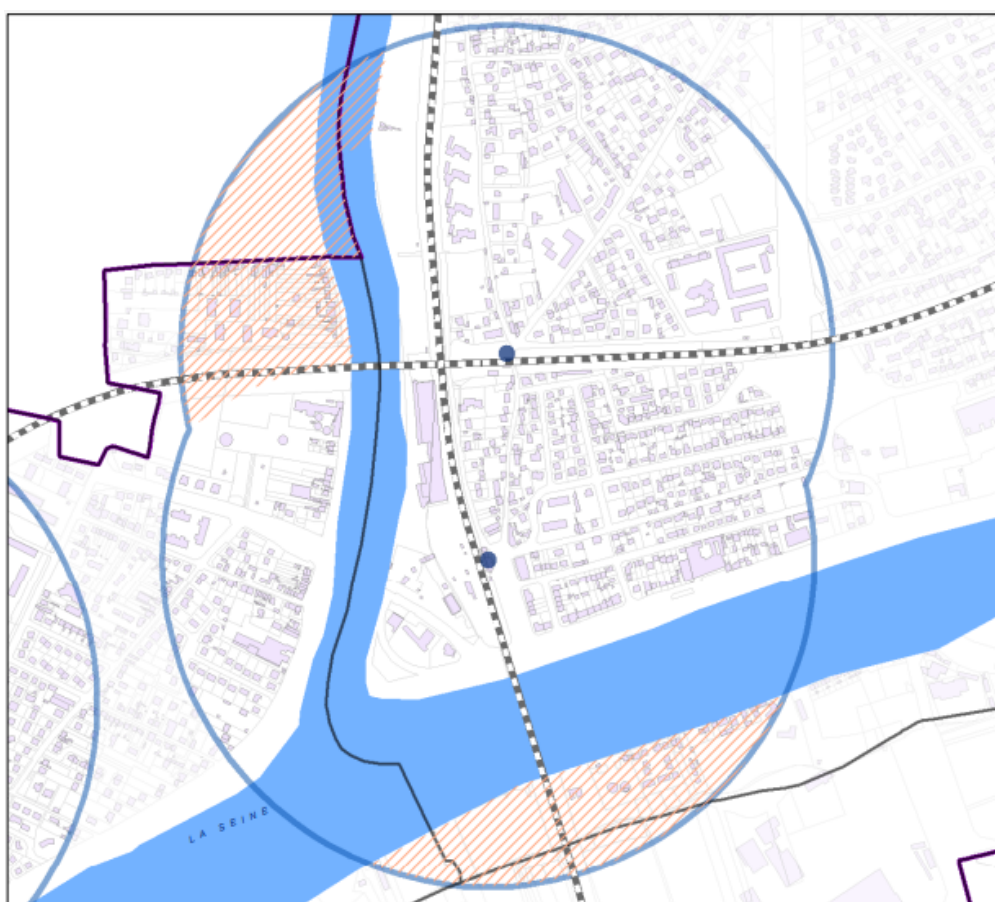
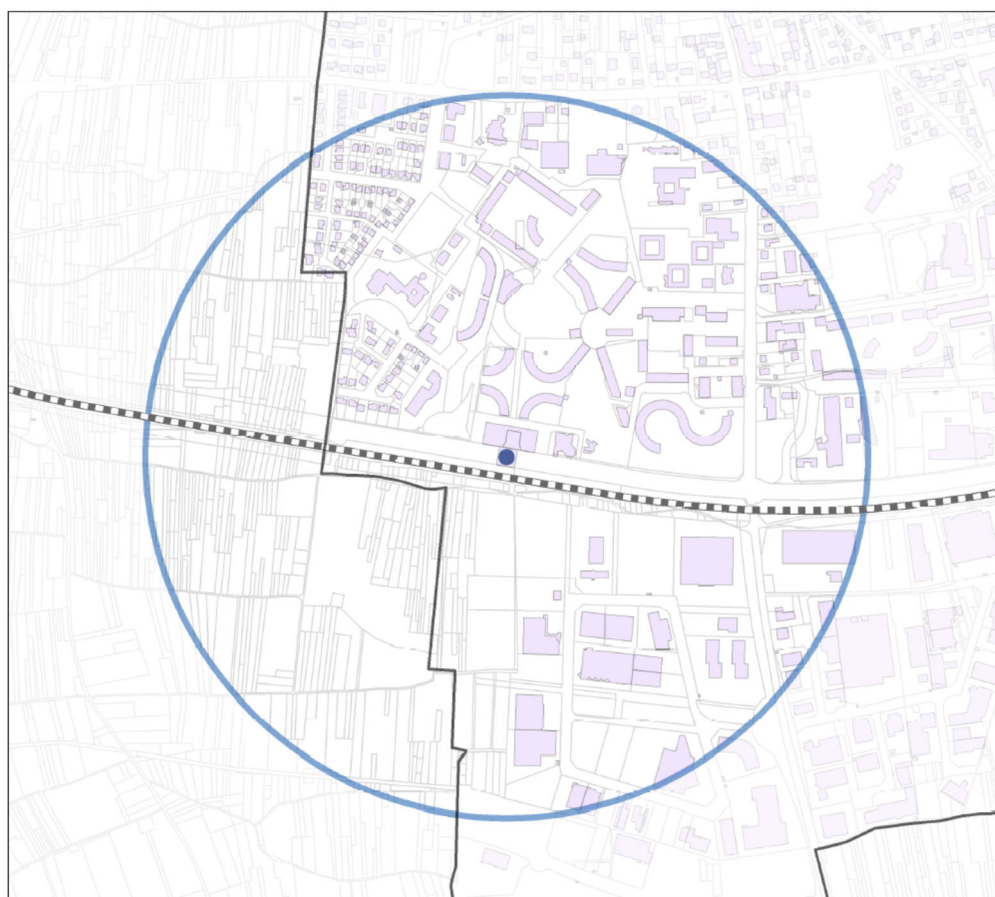
Accusé de réception en préfecture
078-200059889-20260205-CC260205_20_1-DE
Date de télétransmission : 06/02/2026
Date de réception préfecture : 06/02/2026



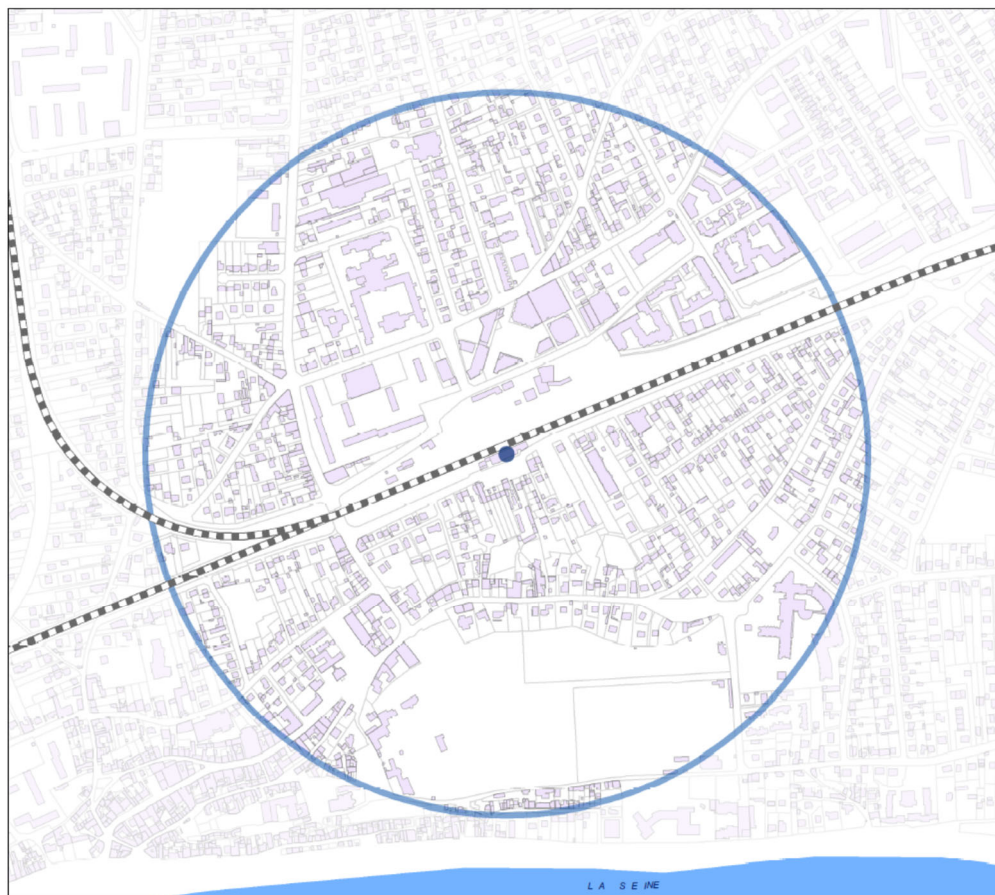
Accusé de réception en préfecture
078-200059889-20260205-CC260205_20_1-DE
Date de télétransmission : 06/02/2026
Date de réception préfecture : 06/02/2026



Accusé de réception en préfecture
078-200059889-20260205-CC260205_20_1-DE
Date de télétransmission : 06/02/2026
Date de réception préfecture : 06/02/2026



Accusé de réception en préfecture
078-200059889-20260205-CC260205_20_1-DE
Date de télétransmission : 06/02/2026
Date de réception préfecture : 06/02/2026



Normes de stationnement (logements / bureaux) autour des gares

gare de Conflans-Ste-Honorine



- 500 m autour des gares
- Zone non concernée par la norme logement
- Voie ferrée
- Autoroute

0 50 100 200 m

Sources : GPS&O
Réalisation : SIG-AY / GPS&O
Réf : 18-06-20_AY-01
Date : 06/2018



Normes de stationnement (logements / bureaux) autour des gares

gare d'Epône-Mézières



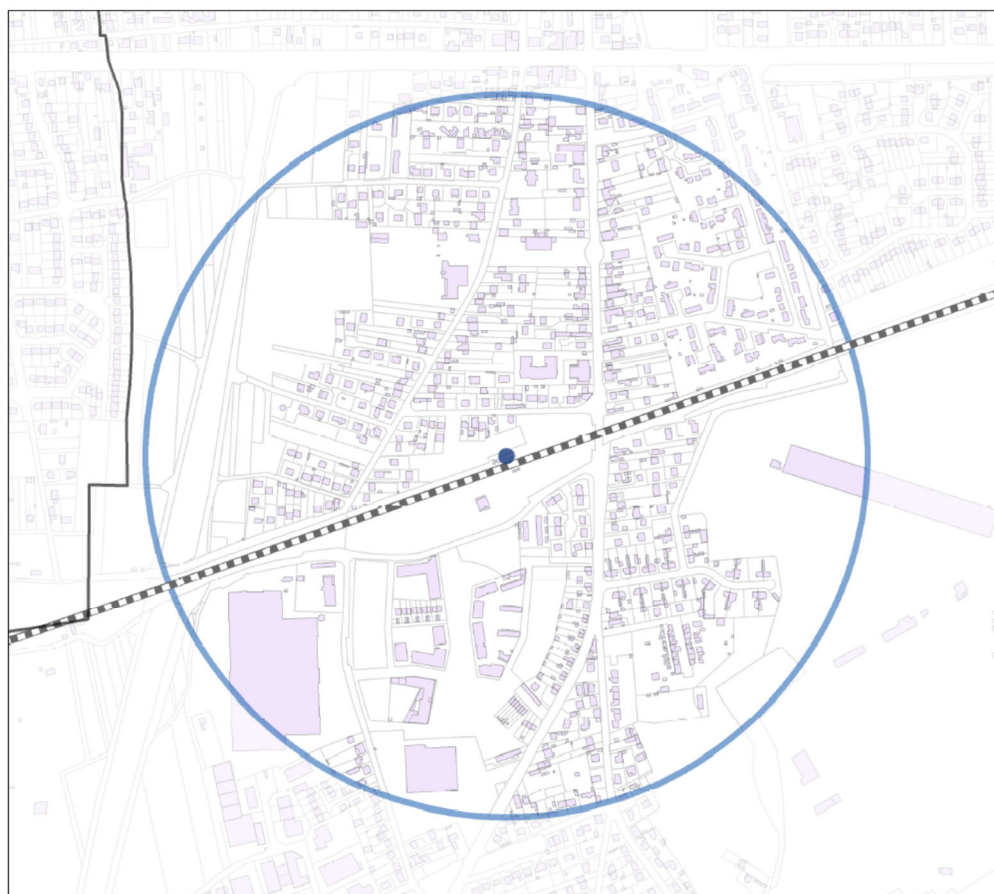
- 500 m autour des gares
- Zone non concernée par la norme logement
- Voie ferrée
- Autoroute

0 50 100 200 m

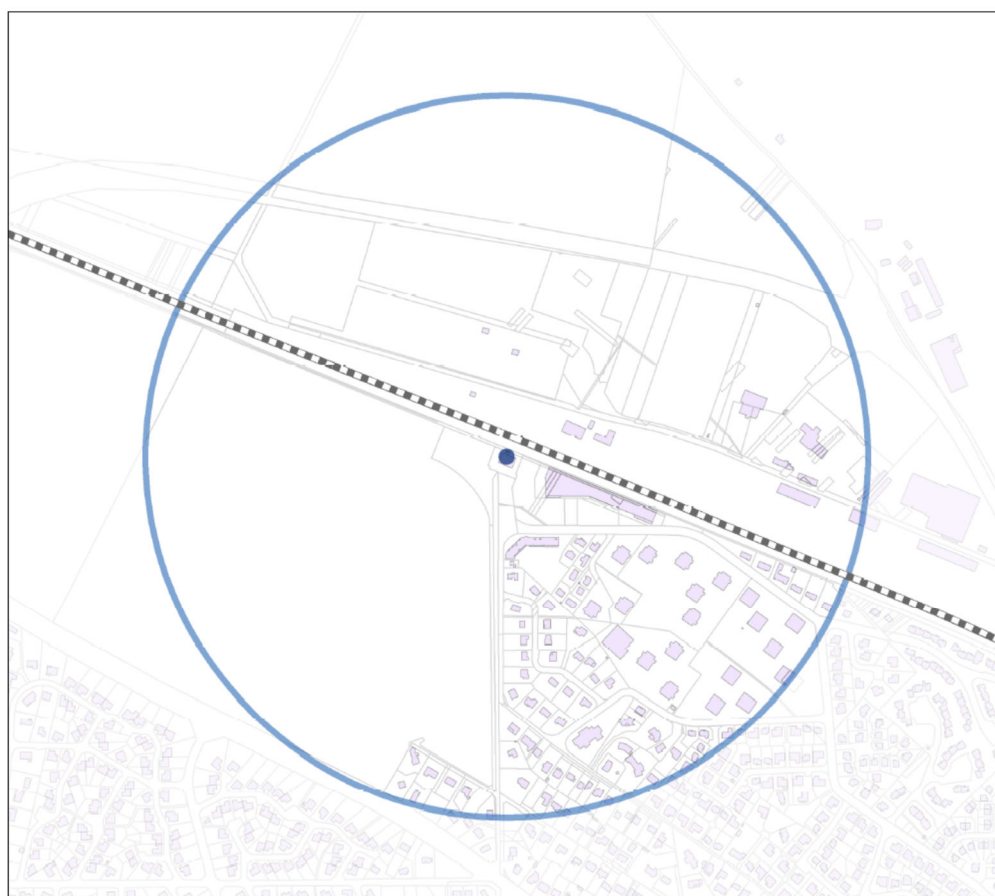
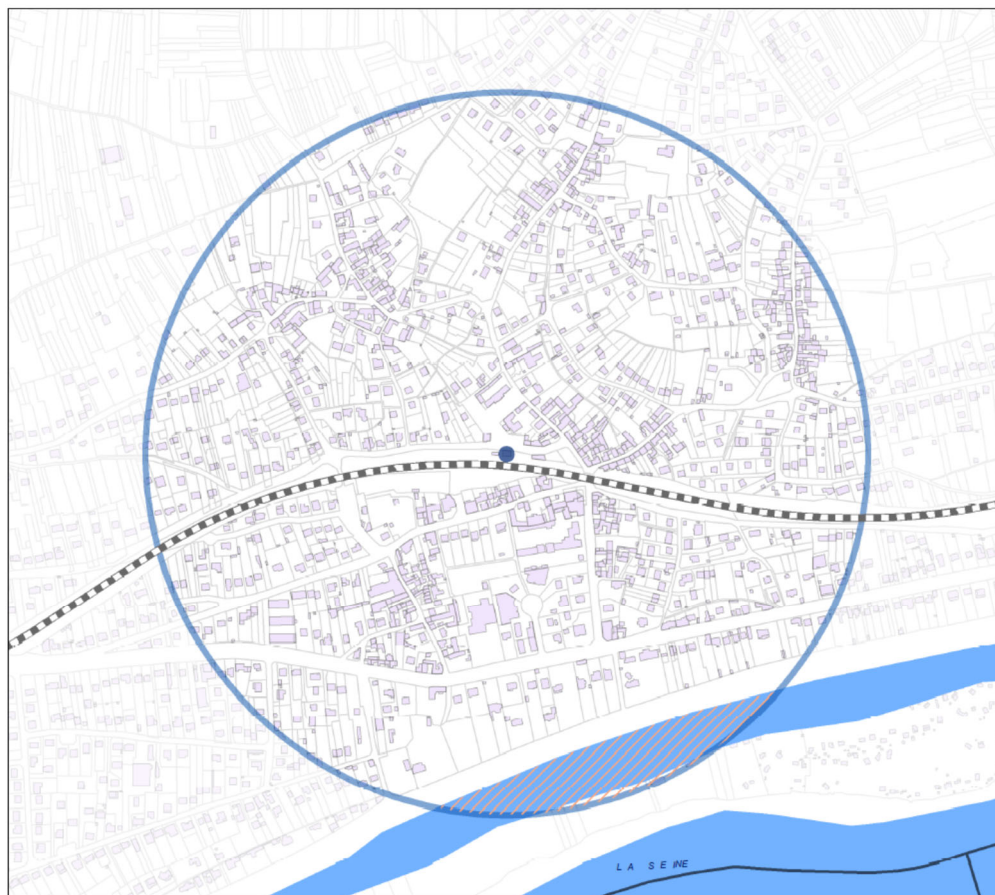
Sources : GPS&O
Réalisation : SIG-AY / GPS&O
Réf : 18-06-20_AY-01
Date : 06/2018

Accusé de réception en préfecture
078-200059889-20260205-CC260205_20_1-DE
Date de télétransmission : 06/02/2026
Date de réception préfecture : 06/02/2026

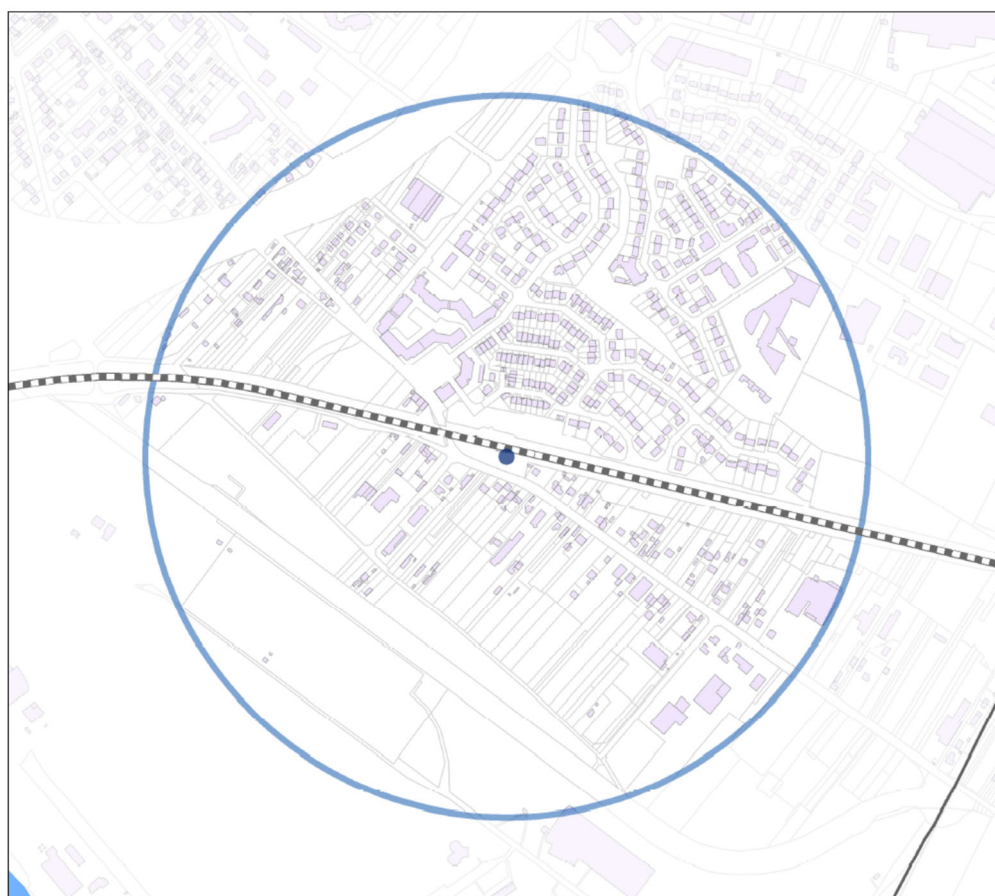
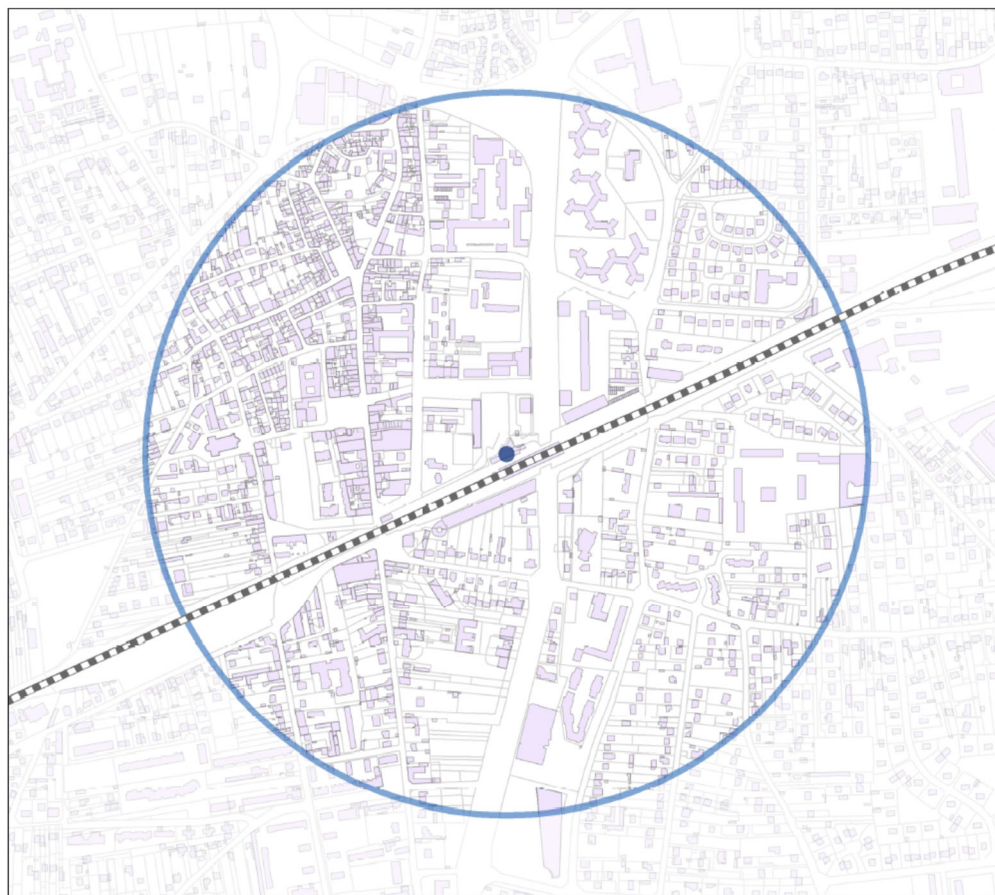




Accusé de réception en préfecture
078-200059889-20260205-CC260205_20_1-DE
Date de télétransmission : 06/02/2026
Date de réception préfecture : 06/02/2026



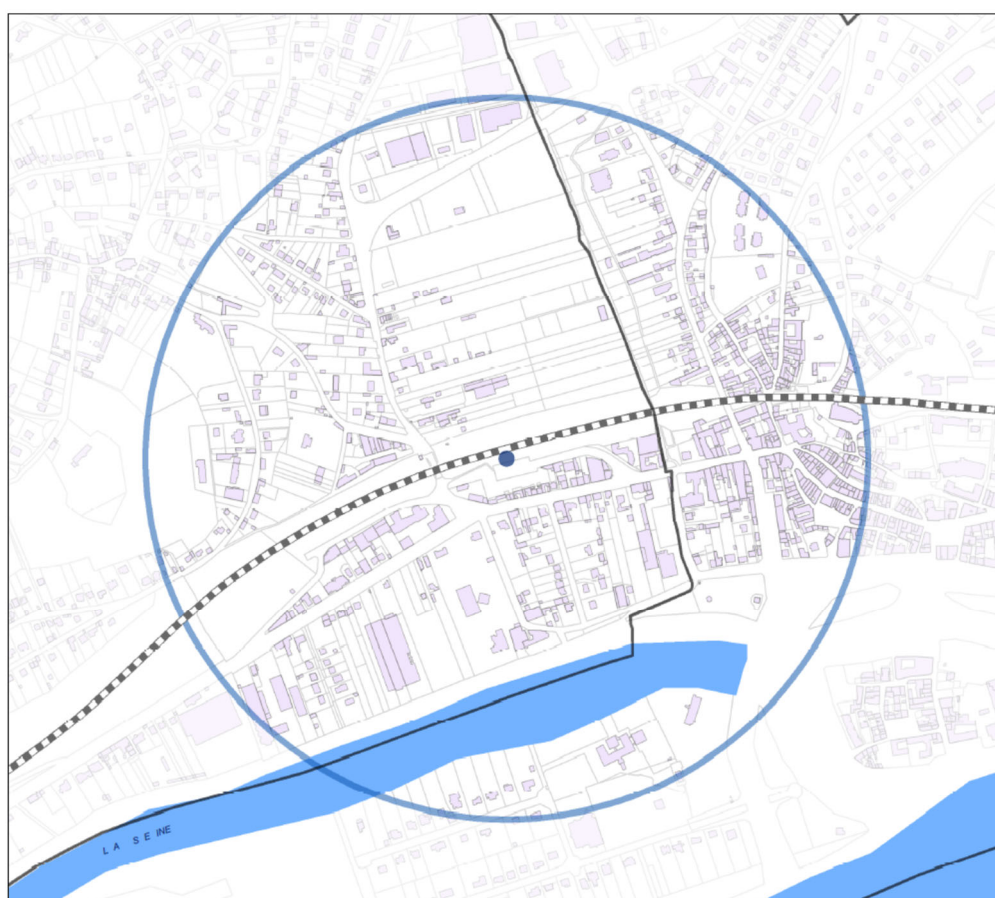
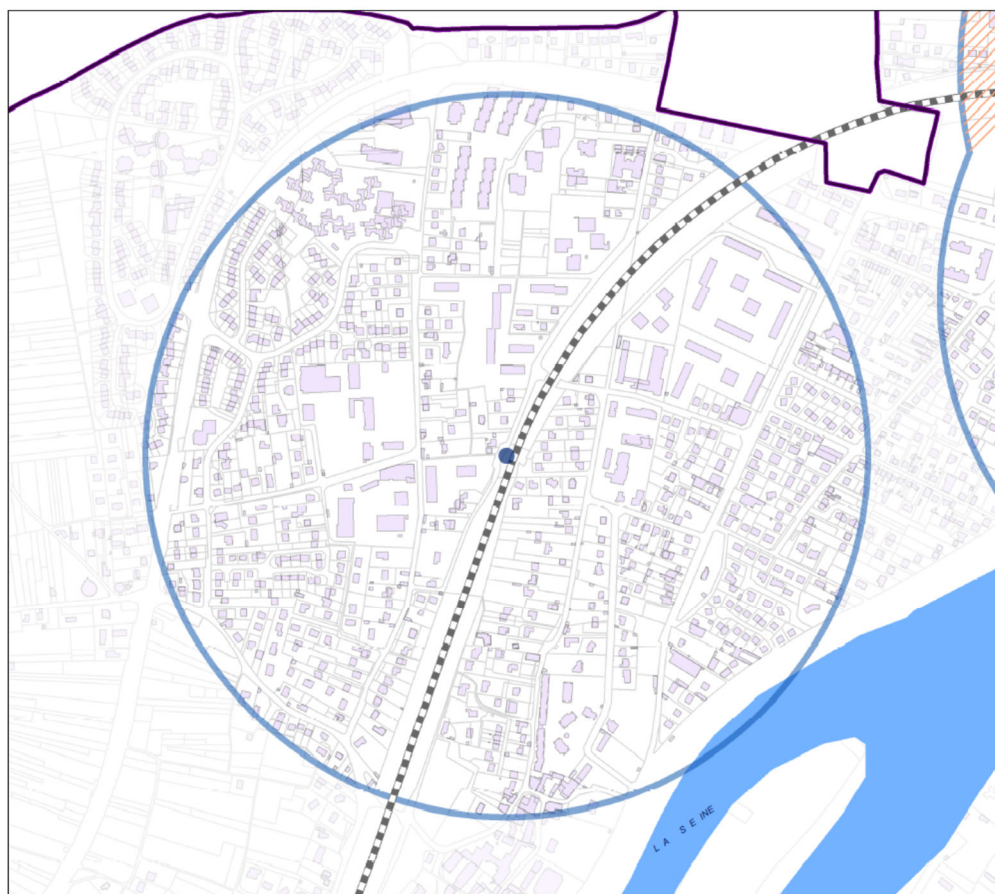
Accusé de réception en préfecture
078-200059889-20260205-CC260205_20_1-DE
Date de télétransmission : 06/02/2026
Date de réception préfecture : 06/02/2026



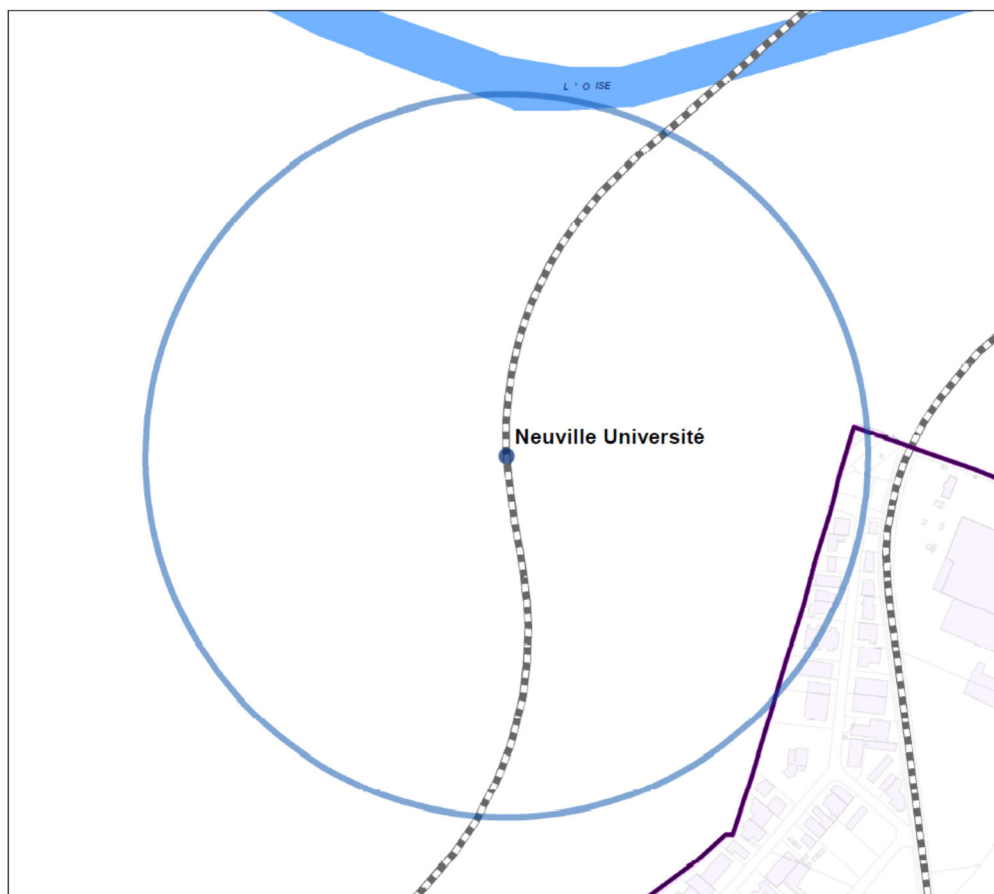
Accusé de réception en préfecture
078-200059889-20260205-CC260205_20_1-DE
Date de télétransmission : 06/02/2026
Date de réception préfecture : 06/02/2026



Accusé de réception en préfecture
078-200059889-20260205-CC260205_20_1-DE
Date de télétransmission : 06/02/2026
Date de réception préfecture : 06/02/2026



Accusé de réception en préfecture
078-200059889-20260205-CC260205_20_1-DE
Date de télétransmission : 06/02/2026
Date de réception préfecture : 06/02/2026



Normes de stationnement (logements / bureaux) autour des gares

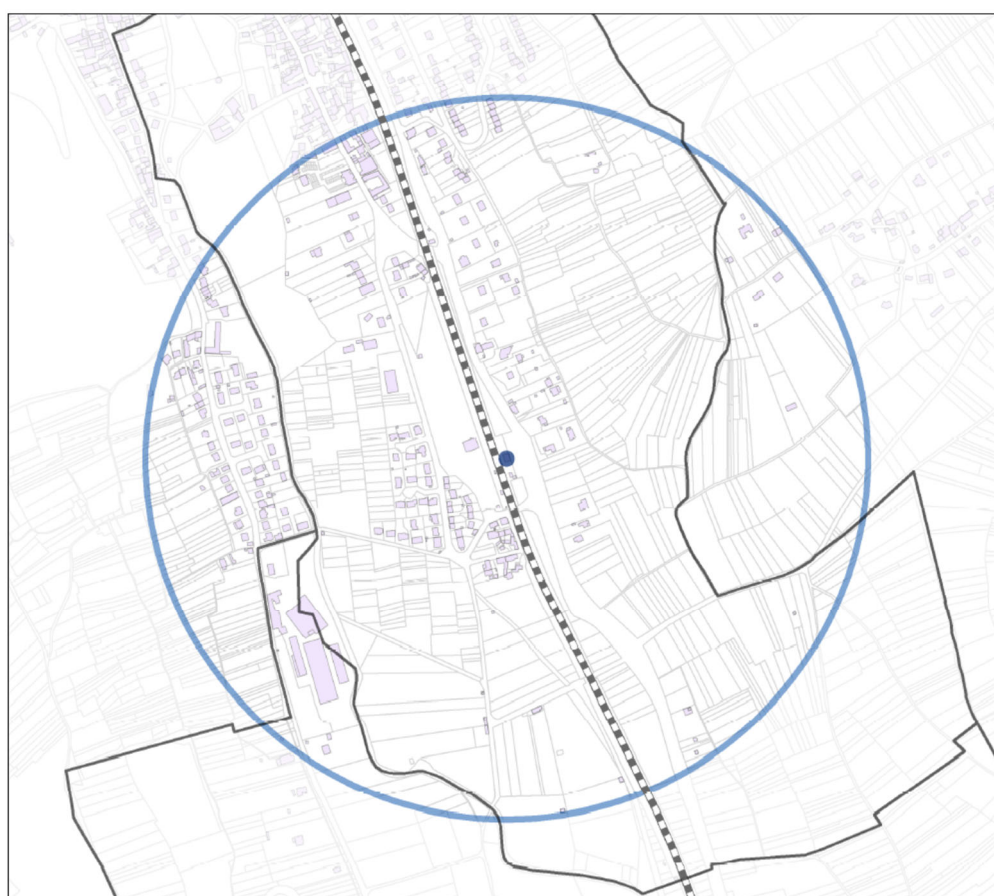
Neuville Université



- 500 m autour des gares
- Zone non concernée par la norme logement
- Voie ferrée
- Autoroute

0 50 100 200 m

Sources: GPS&O
Réalisation: SIG-AY / GPS&O
Réf : 18-06-20_AY-01
Date: 06/2018



Normes de stationnement (logements / bureaux) autour des gares

gare de Nézel/Aulnay



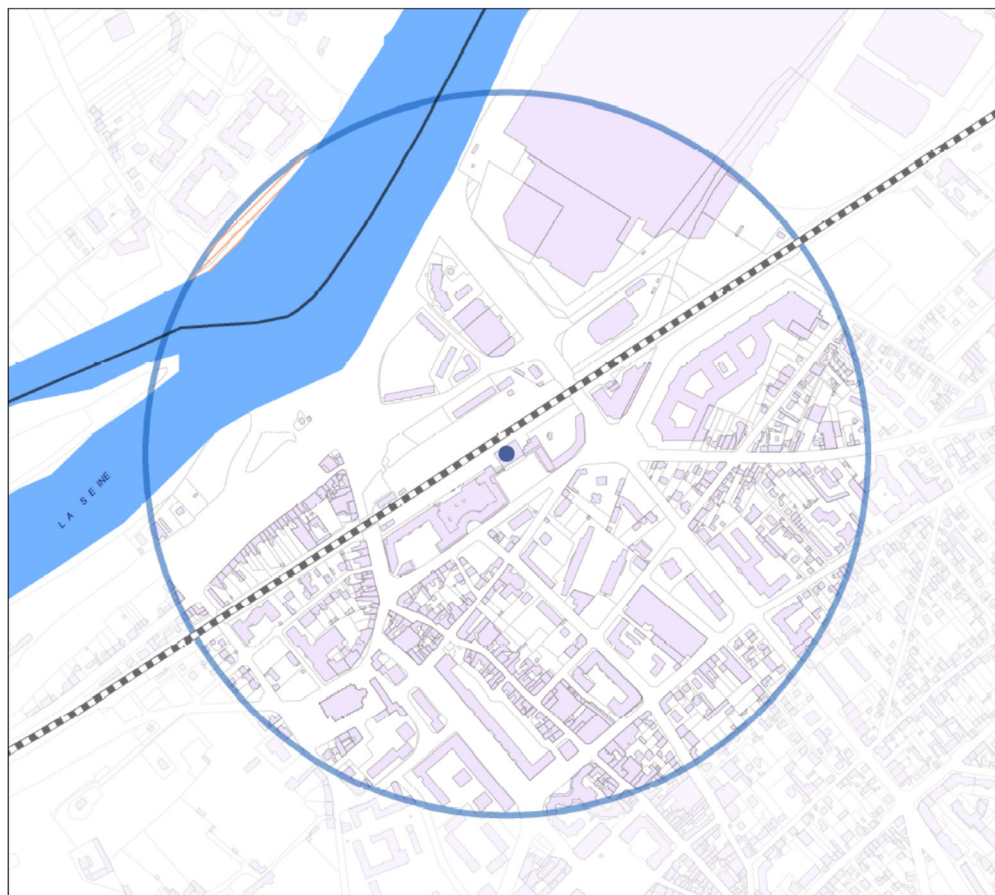
- 500 m autour des gares
- Zone non concernée par la norme logement
- Voie ferrée
- Autoroute

0 50 100 200 m

Sources: GPS&O
Réalisation: SIG-AY / GPS&O
Réf : 18-06-20_AY-01
Date: 06/2018

Accusé de réception en préfecture
078-200059889-20260205-CC260205_20_1-DE
Date de télétransmission : 06/02/2026
Date de réception préfecture : 06/02/2026





Normes de stationnement (logements / bureaux) autour des gares

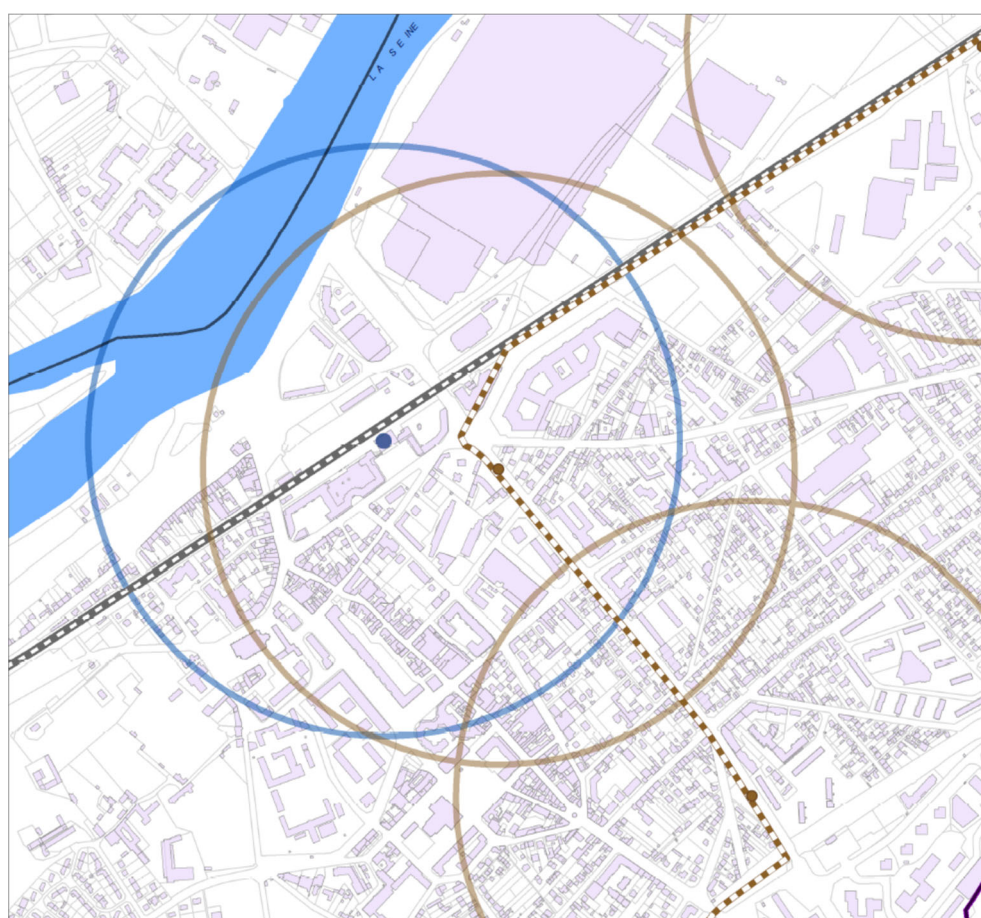
gare de Poissy



- 500 m autour des gares
- Zone non concernée par la norme logement
- Voie ferrée
- Autoroute

0 50 100 200 m

Sources: GPS&O
Réalisation: SIG-AY / GPS&O
Réf : 18-06-20_AY-01
Date: 06/2018



Normes de stationnement (bureaux) autour des stations en projet du Tram 13 Express

Poissy-RER



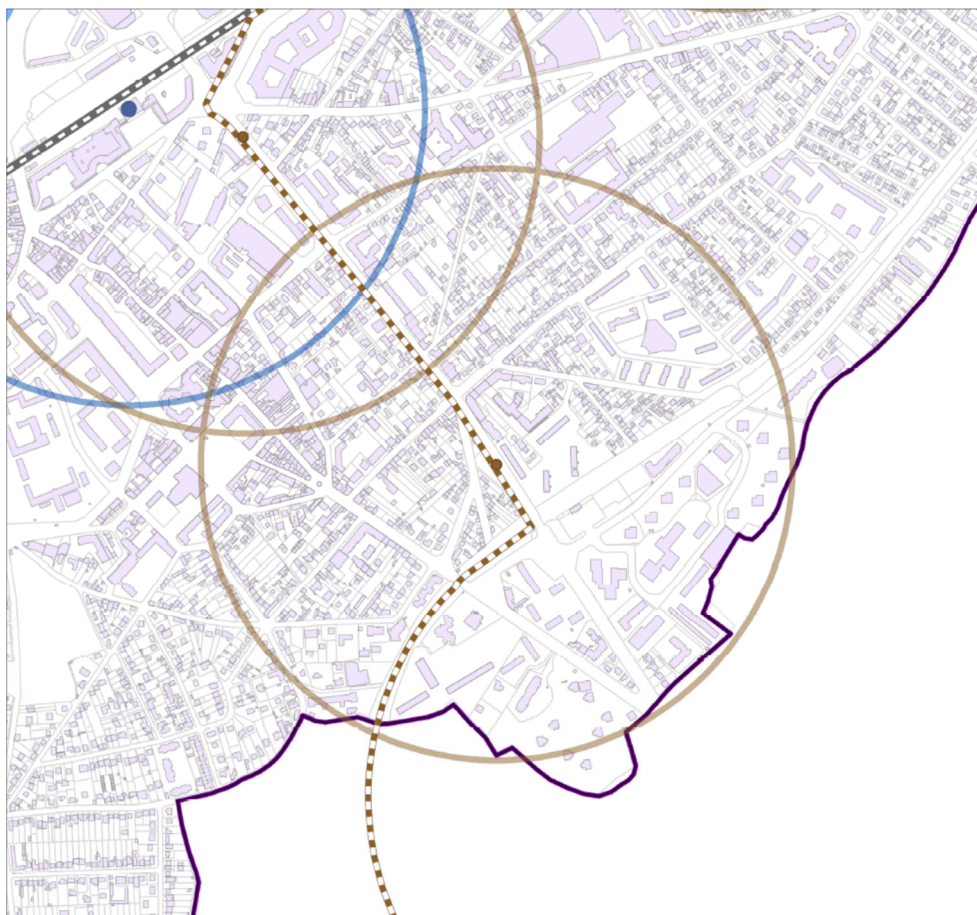
- 500 m autour des gares ferroviaires existantes
- 500 m autour des stations en projet du Tram 13 Express
- Réseau ferroviaire existant
- Réseau ferroviaire du Tram 13 Express en projet

0 62,5 125 250 m

Sources: GPS&O
Réalisation: SIG-AY / GPS&O
Réf : 19-03-29_AY-01_modif
Date: 06/2019

Accusé de réception en préfecture
078-200059889-20260205-CC260205_20_1-DE
Date de télétransmission : 06/02/2026
Date de réception préfecture : 06/02/2026





Accusé de réception en préfecture
078-200059889-20260205-CC260205_20_1-DE
Date de télétransmission : 06/02/2026
Date de réception préfecture : 06/02/2026



Normes de stationnement (logements / bureaux) autour des gares

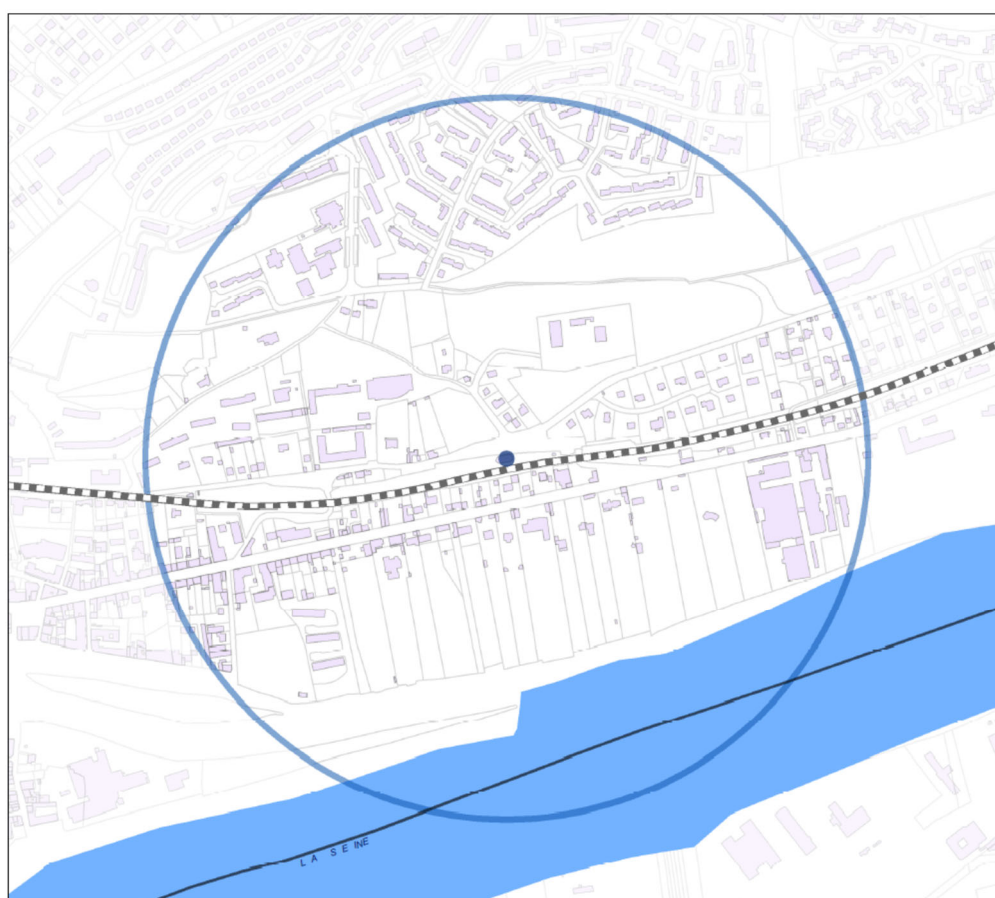
gare de Rosny-sur-Seine



- 500 m autour des gares
- Zone non concernée par la norme logement
- Voie ferrée
- Autoroute

0 50 100 200 m

Sources : GPS&O
Réalisation : SIG-AY / GPS&O
Réf : 18-06-20_AY-01
Date : 06/2018



Normes de stationnement (logements / bureaux) autour des gares

Gare de Thun-le-Paradis



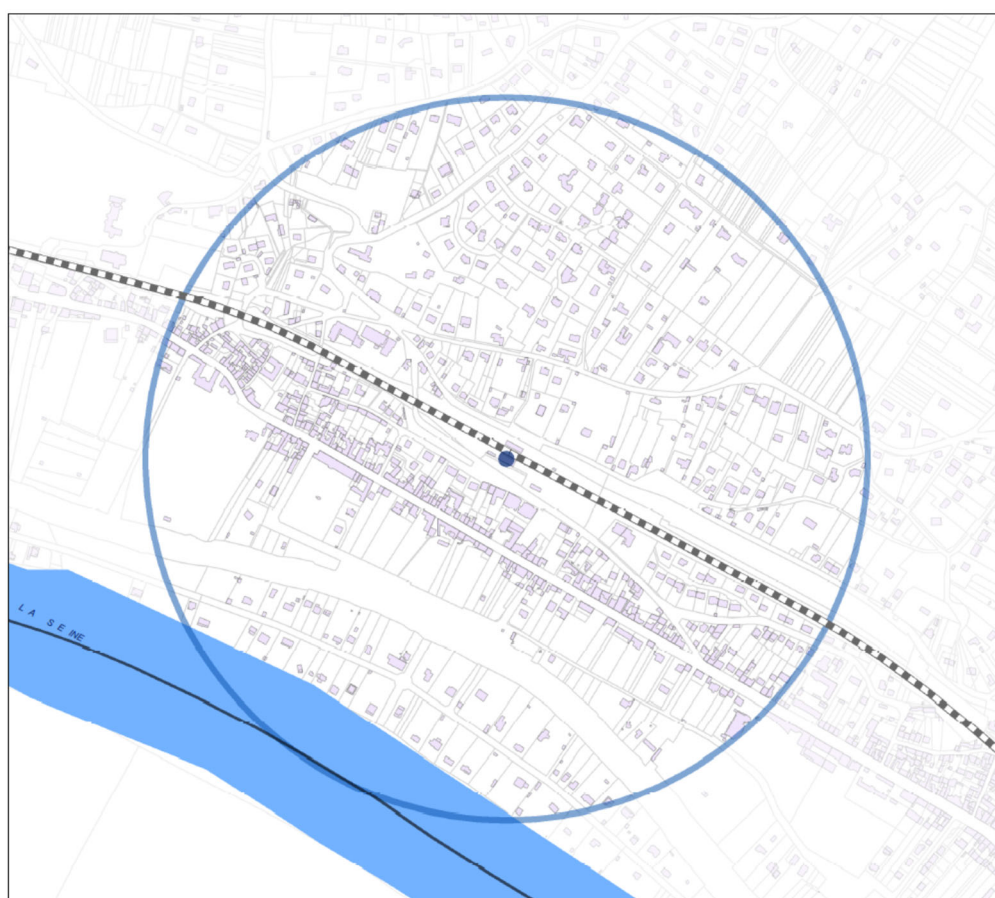
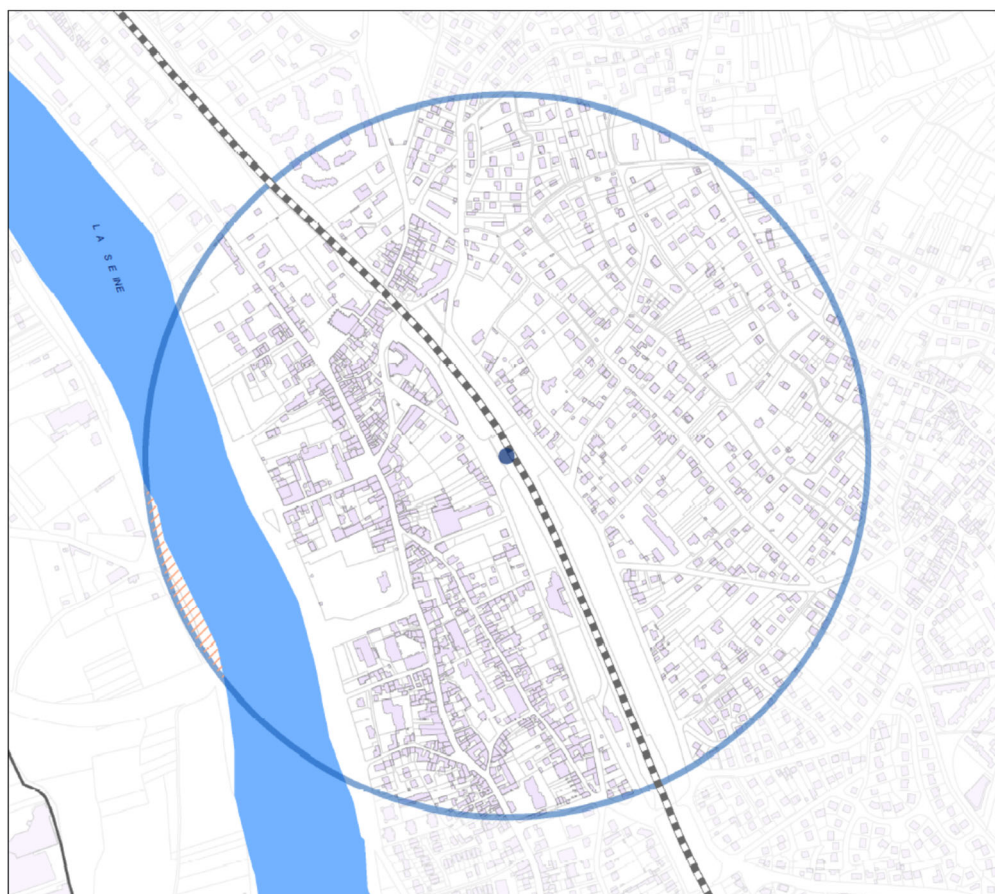
- 500 m autour des gares
- Zone non concernée par la norme logement
- Voie ferrée
- Autoroute

0 50 100 200 m

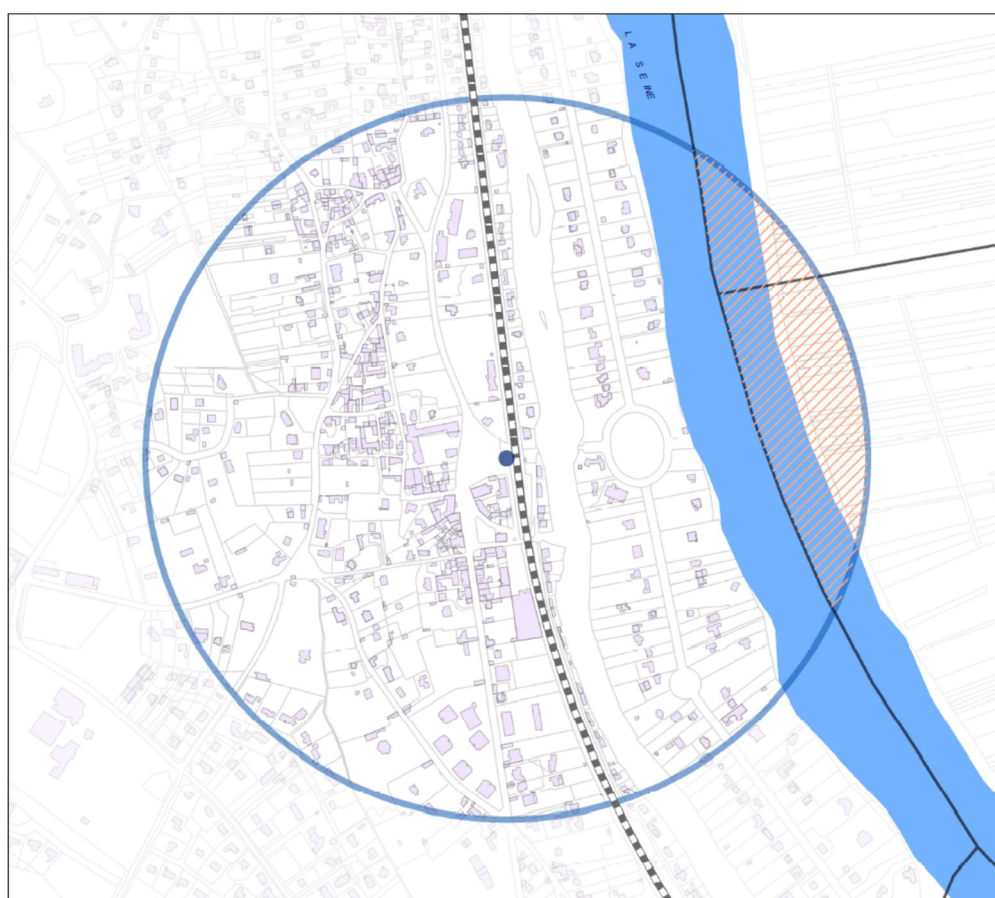
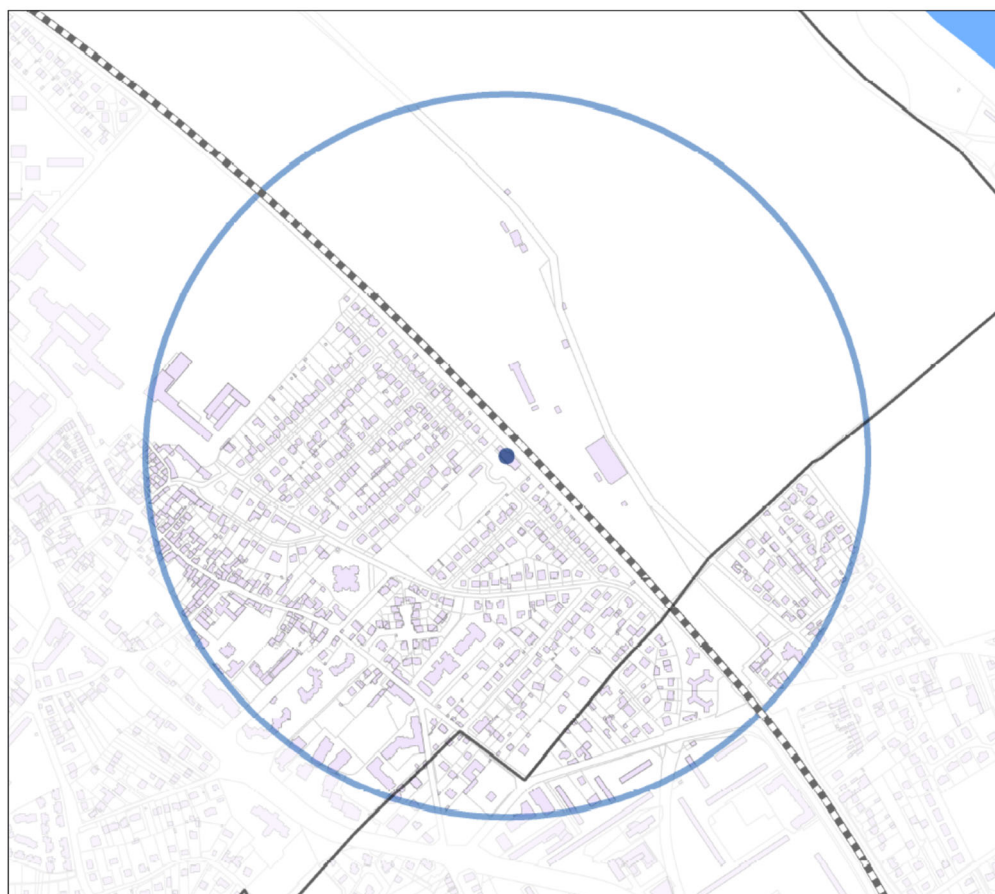
Sources : GPS&O
Réalisation : SIG-AY / GPS&O
Réf : 18-06-20_AY-01
Date : 06/2018

Accusé de réception en préfecture
078-200059889-20260205-CC260205_20_1-DE
Date de télétransmission : 06/02/2026
Date de réception préfecture : 06/02/2026





Accusé de réception en préfecture
078-200059889-20260205-CC260205_20_1-DE
Date de télétransmission : 06/02/2026
Date de réception préfecture : 06/02/2026



Accusé de réception en préfecture
078-200059889-20260205-CC260205_20_1-DE
Date de télétransmission : 06/02/2026
Date de réception préfecture : 06/02/2026

Décrets, arrêtés, circulaires

TEXTES GÉNÉRAUX

MINISTÈRE DE LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE ET DE LA COHÉSION DES TERRITOIRES

Arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments

NOR : TREL2131998A

Publics concernés : propriétaires, syndicats des copropriétaires et copropriétaires, syndics de copropriété, locataires d'emplacements de stationnement automobile ; maîtres d'ouvrage (l'État, les collectivités territoriales, les services publics, ainsi que les maîtres d'ouvrages privés), maîtres d'œuvre, constructeurs et promoteurs, architectes, entreprises du bâtiment.

Objet : sécurisation du stationnement vélo par l'installation d'infrastructures dédiées dans les parcs de stationnement automobile annexes aux ensembles d'habitations et bâtiments.

Entrée en vigueur : les dispositions du présent arrêté entrent en vigueur 6 mois après sa publication.

Notice : cet arrêté fixe la surface par emplacement et le nombre minimal d'emplacements destinées au stationnement sécurisé des vélos, en fonction de la catégorie et de la capacité du bâtiment, selon l'article R. 113-18 du code de la construction et de l'habitation. Il précise également la valeur du rapport entre le coût des travaux et la valeur des bâtiments mentionné à l'article R. 113-13 du même code, lors de travaux sur un parc de stationnement annexe à un ensemble d'habitations ou un bâtiment.

Références : l'arrêté peut être consulté sur le site Légifrance (<https://www.legifrance.gouv.fr>).

La ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires,

Vu le code de commerce, notamment son article L. 752-3 ;

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L. 113-18 à L. 113-20 et R. 113-11 à R. 113-18 ;

Vu l'avis du Conseil supérieur de la construction et de l'efficacité énergétique en date du 15 février 2022 ;

Vu l'avis du Conseil national d'évaluation des normes en date du 17 mars 2022 ;

Vu l'avis du Conseil national de la transaction et de la gestion immobilières en date du 22 mars 2022,

Arrête :

Art. 1^{er}. – Les infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos mentionnées aux articles R. 113-11 à R. 113-18 du code de la construction et de l'habitation disposent d'un minimum de deux emplacements.

Chaque emplacement induit une surface de stationnement de 1,5 m² au minimum, hors espace de dégagement.

Art. 2. – Le nombre minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos, mentionné à l'article R. 113-18 du code de la construction et de l'habitation, est fixé dans le tableau en annexe.

Pour les ensembles d'habitation et les bâtiments mentionnés aux articles R. 113-13 et R. 113-14 du même code, ce nombre minimal inclut le nombre d'emplacements existants avant l'entrée en vigueur du présent arrêté, y compris ceux situés en parties privatives.

Pour les copropriétaires mentionnés au II de l'article R. 113-14, le nombre minimal d'emplacements :

- est nul, lorsque le nombre minimal fixé pour le bâtiment en application du I de l'article R. 113-14 est atteint ;
- correspond à 10 % de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans les locaux du copropriétaire. Il peut être réduit afin que le nombre minimal fixé pour le bâtiment en application du I de l'article R. 113-14 ne soit pas dépassé.

Art. 3. – Pour l'application de l'article R. 113-13, les infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos, extérieures au bâtiment, sont situées à moins de 50 mètres de la ou des entrées principales du bâtiment, lorsqu'elles sont destinées aux usagers du service public ou à la clientèle d'un ensemble commercial, au sens de l'article L. 752-3 du code de commerce, ou d'un établissement de spectacles cinématographiques.

Art. 4. – Le rapport mentionné au premier alinéa de l'article R. 113-13 du code de la construction et de l'habitation est de 2 %.

Art. 5. – L'arrêté du 13 juillet 2016 relatif à l'application des articles R. 111-14-2 à R. 111-14-8 du code de la construction et de l'habitation est abrogé.

Art. 6. – Les dispositions du présent arrêté entrent en vigueur six mois après sa date de publication.

Les dispositions des articles 1^{er} et 2 ne s'appliquent pas aux bâtiments neufs mentionnés à l'article L. 113-18 du code de la construction et de l'habitation pour lesquels une demande de permis de construire ou une déclaration préalable a été déposée avant leur entrée en vigueur. Les dispositions des articles 1^{er} à 4 ne sont pas applicables aux bâtiments dont le parc de stationnement annexe fait l'objet de travaux mentionnés à l'article L. 113-19 du même code, lorsque le commencement de l'opération est antérieur à leur entrée en vigueur.

Art. 7. – Le directeur de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages et le directeur général des infrastructures, des transports et des mobilités sont chargés de l'exécution du présent arrêté, qui sera publié au *Journal officiel* de la République française.

Fait le 30 juin 2022.

Pour la ministre et par délégation :

*Le directeur de l'habitat, de l'urbanisme
et des paysages,*
F. ADAM

*Le directeur général des infrastructures,
des transports et des mobilités,*
M. PAPINUTTI

ANNEXE

NOMBRE MINIMAL D'EMPLACEMENTS DESTINÉS AU STATIONNEMENT SÉCURISÉ DES VÉLOS

Catégories de bâtiments	Seuil minimal de places de stationnement pour véhicules motorisés	Cyclistes visés	Seuil minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos
Bâtiments neufs équipés de places de stationnement			
– Ensemble d'habitation – (un ou plusieurs bâtiment(s), à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements)	Sans objet	Occupants	1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales
– Bâtiments à usage industriel ou tertiaire – constituant principalement un lieu de travail	Sans objet	Salariés	15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment
– Bâtiments accueillant un service public	Sans objet	Agents	15% de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment
		Usagers	15% de l'effectif total des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment
– Bâtiments constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L. 752-3 du code du commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques	Sans objet	Clientèle	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 emplacements
Bâtiments disposant d'un parc de stationnement annexe faisant l'objet de travaux			
– Ensemble d'habitation – (un ou plusieurs bâtiment(s), à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements)	10	Occupants	1 emplacement par logement
– Bâtiments à usage industriel ou tertiaire – constituant principalement un lieu de travail	10	Travailleurs	10% de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans le bâtiment
Bâtiments accueillant un service public	10	Agents	10% de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment
	10	Usagers	10% de l'effectif total des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment
– Bâtiments constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L. 752-3 du code du commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques	10	Clientèle	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 places
Bâtiments existants à usage tertiaire et constitués principalement de locaux à usage professionnel			
Bâtiments existants à usage tertiaire et constitués principalement de locaux à usage professionnel	10	Travailleurs	10% de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans le bâtiment (pour la copropriété en application du I du R. 113-14)

Accusé de réception en préfecture
078-200059889-20260205-CC260205_20_1-DE
Date de télétransmission : 06/02/2026
Date de réception préfecture : 06/02/2026



Catégories de bâtiments	Seuil minimal de places de stationnement pour véhicules motorisés	Cyclistes visés	Seuil minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos
	10	Travailleurs	Au maximum 10% de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans les locaux du copropriétaire selon les dispositions de l'article 2 du présent arrêté (pour l'application du II du R. 113-14)

Accusé de réception en préfecture
078-200059889-20260205-CC260205_20_1-DE
Date de télétransmission : 06/02/2026
Date de réception préfecture : 06/02/2026

Article 1 : Préservation du lit mineur et des berges

D'après la circulaire du 02/03/05 relative à la définition de la notion de cours d'eau, la définition de cours d'eau donnée par la jurisprudence repose essentiellement sur les deux critères suivants :

- la présence et la permanence d'un lit naturel à l'origine, distinguant ainsi un cours d'eau d'un canal ou d'un fossé creusé par l'homme mais incluant dans la définition un cours d'eau naturel à l'origine mais rendu artificiel par la suite, sous réserve d'en apporter la preuve ;
- la permanence d'un débit suffisant une majeure partie de l'année, apprécié au cas par cas en fonction des données climatiques et hydrologiques locales, et à partir de présomptions au nombre desquelles par exemple l'indication du cours d'eau sur une carte IGN, ou la mention de sa dénomination sur le cadastre.

Très récemment, le Conseil d'État est venu affirmer que « constitue un cours d'eau, un écoulement d'eaux courantes dans un lit naturel à l'origine, alimenté par une source et présentant un débit suffisant la majeure partie de l'année » (CE, 21 octobre 2011, *Ministre de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement*, requête n° 334322).

La circulaire précise également que la carte IGN ne constitue qu'une information dont la fiabilité est à vérifier au cas par cas sur le terrain. Ces cartes ne renseignent pas en effet sur les évolutions récentes de tracé, ni sur la présence de certains cours d'eau masqués par les forêts. Enfin la codification « trait bleu pointillé » sur les cartes IGN ne fait pas la distinction entre fossés/ravines et ruisseaux temporaires.

Objectif identifié dans le PAGD justifiant la règle : Reconquérir la qualité patrimoniale et biologique des cours d'eau (en vue de l'atteinte du bon état des différentes masses d'eau du bassin versant).

PAGD : QM.1 – Disposition 10 et QM.2 – Disposition 12

Référence réglementaire : R. 212-47 2° b)

Le présent article concerne tous installations, ouvrages, travaux ou activités (IOTA) réalisés dans le lit mineur d'un cours d'eau soumis à déclaration ou à autorisation au titre des articles L. 214-1 et suivants du Code de l'environnement, et visés par une ou plusieurs rubriques définies ci-dessous¹ :

- ✓ la constitution d'obstacle à l'écoulement des crues, à la continuité écologique (visée par la rubrique 3.1.1.0. de l'article R. 214-1 du Code de l'environnement) ;
- ✓ la modification du profil en long ou en travers d'un cours d'eau (visée par la rubrique 3.1.2.0. de l'article R. 214-1 du Code de l'environnement) ;
- ✓ les impacts sensibles sur les conditions de luminosité nécessaires à la vie aquatique (visées par la rubrique 3.1.3.0. de l'article R. 214-1 du Code de l'environnement) ;
- ✓ la consolidation des berges par des techniques autres que végétales vivantes (visée par la rubrique 3.1.4.0. de l'article R. 214-1 du Code de l'environnement) ;
- ✓ le curage des cours d'eau ou canaux (visé par la rubrique 3.2.1.0. de l'article R. 214-1 du Code de l'Environnement).

¹ Nomenclature en vigueur au jour de la publication de l'arrêté préfectoral approuvant la révision du SAGE de la Mauldre

Ces IOTA ne sont permis que dans les trois hypothèses suivantes :

- ✓ installations, ouvrages, travaux ou activités réalisés dans le cadre d'un projet déclaré d'utilité publique (DUP) ou d'intérêt général (DIG, PIG), qui comprendront des mesures d'évitement, correctives et, à défaut, des mesures compensatoires pour les impacts résiduels répondant aux objectifs du Plan d'Aménagement et de Gestion Durable ;

OU

- ✓ opérations de restauration hydromorphologique des cours d'eau contribuant à l'atteinte du bon état (dont les travaux de désenvasement justifiés par la restauration du milieu aquatique) ;

OU

- ✓ opérations contribuant à la protection de personnes ou de biens existants, réalisés dans le cadre d'un projet déclaré d'utilité publique (DUP) ou d'intérêt général (DIG, PIG), qui comprendront des mesures d'évitement, correctrices et, à défaut, des mesures compensatoires pour les impacts résiduels répondant aux objectifs du PAGD.

Accusé de réception en préfecture
078-200059889-20260205-CC260205_20_1-DE
Date de télétransmission : 06/02/2026
Date de réception préfecture : 06/02/2026

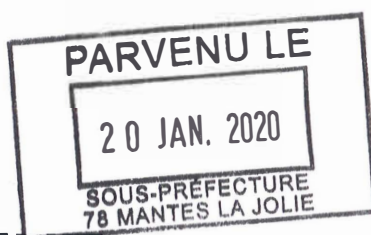
PLUi

PLAN LOCAL
D'URBANISME
INTERCOMMUNAL

Construire ensemble
Grand Paris Seine & Oise



PLUI APPROUVE VU POUR ÊTRE
ANNEXE A LA PRESENTE
DELIBERATION DU CONSEIL
COMMUNAUTAIRE EN DATE DU
16/01/2020



Le Président
Philippe TAUTOU



IV – REGLEMENT

Partie 2 – Règlement de zones

- . Délibération CC_2023-12-14_39 du 14 décembre 2023 portant approbation de la modification générale n°1 du PLUi.
- . Arrêté préfectoral n°78-2025-10-27-00007 du 27 octobre 2025 emportant mise en compatibilité du PLUi.
- . Délibération CC_2026-02-05_20 en date du 5 février 2026 approuvant la modification simplifiée n°3 du PLUi



construireensemble.gpseo.fr



GRAND PARIS
**SEINE
OISE**
COMMUNAUTÉ URBAINE

Accusé de réception en préfecture
078-200059889-20260205-CC260205-2026-02-05-20
Date de télétransmission : 06/02/2026
Date de réception préfecture : 06/02/2026

SOMMAIRE

ZONE UAA.....	5
ZONE UAB.....	19
ZONE UAC.....	48
ZONE UAD.....	62
ZONE UBA.....	74
ZONE UBB.....	86
ZONE UCA.....	98
ZONE UCB.....	108
ZONE UDA.....	120
ZONE UDB.....	134
ZONE UDC.....	146
ZONE UDD.....	154
ZONE UDE.....	166
ZONE UEE.....	178
ZONE UEF.....	198
ZONE UEM.....	210
ZONE UP.....	220
ZONE UX.....	230
ZONE 1AU.....	240
ZONE 2AU.....	246
ZONE AP.....	252
ZONE AV.....	258
ZONE NE.....	268
ZONE NJ.....	274
ZONE NP.....	280
ZONE NS.....	288
ZONE NV.....	296

ZONE UAa

Rappel des principales caractéristiques de la zone

Cette zone, qui correspond aux espaces de centralité des villes attractives et qui constituent bien souvent leur centre historique, regroupe l'ensemble des fonctions urbaines (habitat, commerces et services, équipements et transports en commun).

Le bâti dense, avec des hauteurs importantes, constitue un ordonnancement du bâti continu à l'alignement des voies.

L'objectif poursuivi est de conserver la composition urbaine de ces centres et de préserver leur identité morphologique.

Il s'agit également de maintenir, voire de renforcer, leur attractivité liée à leur multifonctionnalité.

La zone UAa comprend un secteur :

- **le secteur UAa1**, dans lequel la hauteur des constructions est plus faible.

Les termes utilisés dans le règlement identifiés par un astérisque () font l'objet d'une définition ou d'une disposition réglementaire figurant dans la partie 1 du règlement : "définitions et dispositions communes".*

Il convient de s'y référer pour disposer d'une bonne compréhension de la règle et d'en faire une juste application.

Chapitre 1 - LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET L'USAGE DES SOLS

Rappels :

Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou éventuellement substitutive :

- les dispositions transversales prévues au chapitre 1 de la partie 1 du règlement, notamment les secteurs de mixité sociale ;
- les dispositions graphiques figurant aux plans de zonage dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la destination des constructions, au chapitre 1 de la partie 1 du règlement auquel il convient de se référer.

Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, l'usage des sols et la destination des constructions peuvent faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLUi).

1.1 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités du sol interdits

Il est utile de rappeler que toute occupation ou utilisation du sol qui n'est pas interdite au titre de la présente section ou qui n'est pas soumise à des conditions particulières (section 1.2) est admise.

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. les occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte au caractère de la zone ;
2. les constructions à destination d'entrepôt, à l'exception de celles visées à la section 1.2 ci-après ;
3. les constructions à destination de commerce de gros ;
4. l'aménagement de terrains de camping et de parcs résidentiels de loisirs dès lors qu'ils ne constituent pas des équipements d'intérêt collectif et services publics.

Toutefois, les constructions ou occupations et utilisations du sol existantes avant la date d'approbation du PLUi et régulièrement autorisées ayant une destination interdite par le présent règlement peuvent faire l'objet d'extensions mesurées ou de travaux conservatoires.

1.2 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités soumis à conditions

1.2.1 - Conditions relatives à la destination des constructions, à la nature des travaux et leur localisation

1. les constructions à destination **d'industrie du secteur secondaire** dès lors qu'elles ne sont pas susceptibles d'engendrer des nuisances incompatibles avec le caractère dominant de la zone ;
2. les constructions à destination **d'entrepôt** dès lors que cette destination est liée et nécessaire à une autre activité autorisée et implantée à proximité ;
3. les constructions et installations à destination d'équipement d'intérêt collectif et services publics ;
4. les constructions, travaux et installations nécessaires au fonctionnement de services urbains* ;
5. les affouillements ou exhaussements des sols, dès lors qu'ils sont liés et nécessaires à :
 - des travaux de construction ou des occupations et utilisations du sol admises par le règlement ;
 - la lutte contre des risques ou des nuisances de toute nature.

Accusé de réception en préfecture
078-200059889-20260205-CC260205-20-1-DE
Date de télétransmission : 06/02/2026
Date de réception préfecture : 06/02/2026

1-DE
GRAND PARIS
**SEINE
& OISE**
COMMUNAUTÉ URBAINE

1.2.2 - Conditions relatives à l'application des bandes de constructibilité principale et secondaire

La profondeur de la bande de constructibilité principale* est fixée à 20 mètres.

Les dispositions du règlement peuvent être différentes selon que le projet est localisé sur un terrain ou une partie de terrain qui est compris(e) dans la bande de constructibilité principale* ou dans la bande de constructibilité secondaire*.

Chapitre 2 - LA MORPHOLOGIE ET L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Rappels :

Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou éventuellement substitutive les dispositions graphiques figurant aux plans de zonage dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la volumétrie et de l'implantation des constructions, aux chapitres 2 et 3 de la partie 1 du règlement auxquels il convient de se référer.

Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, la volumétrie et l'implantation des constructions peuvent faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLUi).

2.1 - L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

2.1.1 - Règle générale

Les constructions sont implantées en limite de voie*.

Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et de services urbains* peuvent être implantées en recul par rapport à la limite de voie*, dès lors qu'existent des contraintes ou spécificités architecturales, techniques ou fonctionnelles. Le choix de leur implantation prend cependant en considération les caractéristiques dominantes de l'environnement urbain dans lequel s'inscrit la construction ainsi que la configuration du terrain.

2.1.2 - Règles qualitatives

Dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement, une implantation différente de celle prévue ci-dessus peut être admise ou imposée dans les cas suivants :

1. pour les constructions identifiées aux plans de zonage comme faisant l'objet de prescriptions relatives à la qualité urbaine et architecturale, dès lors que le choix d'implantation de la construction ou de l'extension* est fait de façon à mettre en valeur les caractéristiques de la construction, de la continuité bâtie, de l'ensemble bâti ou de l'ensemble cohérent considéré ;
2. lorsque l'implantation d'une construction ne peut pas être conforme à la règle en raison de la préservation d'un élément ou d'un espace végétal identifié au plan de zonage au titre de la qualité paysagère et écologique. Dans ce cas, le choix d'implantation de la construction est déterminé afin de mettre en valeur cet élément, tout en prenant en compte la morphologie urbaine environnante ;
3. dans le cas où un mur ancien de pierres longe la limite de voie* et qu'il est préservé, voire restauré, la construction peut être entièrement implantée en recul de la limite de voie* ;
4. lorsqu'il s'agit de l'implantation d'une construction qui s'inscrit dans une séquence urbaine significative dont l'organisation morphologique particulière ne correspond pas à la règle. Dans ce cas, la construction est implantée en respectant la même implantation qu'une des constructions édifiées sur un des terrains limitrophes ;

5. lorsque eu égard aux caractéristiques particulières du terrain*, telles qu'une configuration irrégulière, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs limites de voie* (terrain d'angle notamment...), l'implantation de la construction ne peut pas être conforme à la règle. Dans ce cas, le choix d'implantation de la construction est déterminé afin d'adapter la construction en vue de son insertion sur le terrain, en prenant en compte la morphologie urbaine environnante ;
6. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension* de constructions existantes* à la date d'approbation du PLUi implantées différemment de la règle. Dans ce cas, l'extension* peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction existante ;
7. lorsqu'il s'agit de la mise en œuvre de dispositifs d'isolation en saillie des façades d'une construction existante* à la date d'approbation du PLUi, implantée différemment de la règle ou que les travaux rendraient la construction non conforme à la règle. Dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés dès lors que les dispositifs d'isolation présentent une épaisseur au plus égale à 20 cm et qu'ils sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction existante.

2.2 - L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

2.2.1 - Règle générale

Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait* de ces dernières. Le choix de leur implantation prend en considération les contraintes ou spécificités architecturales, techniques ou fonctionnelles liées à la nature de l'équipement, les caractéristiques dominantes de l'environnement urbain dans lequel s'inscrit la construction ainsi que la configuration du terrain.

2.2.1.1 Dans la bande de constructibilité principale (BCP) fixée à 20 mètres

Les constructions sont implantées sur les deux limites séparatives latérales* sur au moins les deux tiers du linéaire de chaque façade.

Elles peuvent être implantées en limite séparative de fond de terrain*.

En cas de retrait*, ce dernier est au moins égal à 6 mètres ($R \geq 6$ m).

2.2.1.2 Dans la bande de constructibilité secondaire (BCS)

Les constructions sont implantées sur une limite séparative latérale* au moins. Cette implantation s'applique sur au moins les deux tiers du linéaire de chaque façade.

Les constructions sont implantées en retrait* de la limite séparative de fond de terrain*.

En cas de retrait*, ce dernier est au moins égal à 6 mètres ($R \geq 6$ m).

Toutefois, peuvent être implantées en limite séparative de fond de terrain* :

- les constructions, ou parties de construction, dont la hauteur totale* est au plus égale à 3,50 mètres ;
- les constructions, ou parties de construction, adossées à une construction principale implantée en limite séparative sur un terrain contigu. Dans ce cas, l'implantation de la construction s'inscrit à l'intérieur des héberges* de la ou d'une seule des constructions mitoyennes.

2.2.2 - Règles qualitatives

Dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement, une implantation différente de celle prévue ci-dessus peut être admise ou imposée dans les cas suivants :

1. pour les constructions identifiées aux plans de zonage comme faisant l'objet de prescriptions relatives à la qualité urbaine et architecturale, dès lors que le choix d'implantation de la construction ou de l'extension* est fait de façon à mettre en valeur les caractéristiques de la construction, de la continuité bâtie, de l'ensemble bâti ou de l'ensemble cohérent considéré ;

2. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension* d'une construction existante* à la date d'approbation du PLUi dont l'implantation n'est pas conforme à la règle, dès lors qu'ils sont réalisés dans le respect d'une harmonie d'ensemble avec la construction existante et qu'aucune baie* nouvelle n'est créée dans les parties de la construction qui ne respecteraient pas le retrait* minimal prévu par la règle ;
3. l'adossement d'une construction, dans la bande de constructibilité principale*, à une construction principale, implantée en limite séparative sur un terrain contigu, dont l'épaisseur est moindre que celle de la construction projetée. Dans ce cas, une attention particulière est portée pour éviter une rupture brutale due à la différence d'épaisseur entre les deux constructions ;
4. lorsqu'une servitude ne permet pas une implantation sur les deux limites séparatives latérales dans la bande de constructibilité principale. Dans ce cas, une implantation en retrait est possible afin de répondre aux contraintes liées à ladite servitude ;
5. lorsque l'implantation d'une construction qui, en raison des caractéristiques particulières du terrain* telles qu'une configuration irrégulière ou atypique, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs limites de voie* (terrain d'angle notamment...), ne peut pas être conforme à la règle. Dans ce cas, le choix d'implantation de la construction est fait afin d'adapter la construction en vue de son insertion dans le site, en prenant compte la morphologie urbaine environnante ;
6. lorsqu'il s'agit de la mise en œuvre de dispositifs d'isolation en saillie des façades d'une construction existante* à la date d'approbation du PLUi implantée différemment de la règle ou que les travaux rendraient la construction non conforme à la règle. Dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés dès lors que les dispositifs d'isolation présentent une épaisseur au plus égale à 20 cm et qu'ils sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction existante.

2.3 - L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

2.3.1 - Règle générale

La distance* minimale entre constructions ou parties de construction non contiguës implantées sur un même terrain* est au moins égale à la moitié de la hauteur de façade* de la construction la plus haute ($D \geq H_f/2$).

La distance* entre une annexe* et une autre construction n'est pas réglementée.

La distance* entre des constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et de services urbains* n'est pas réglementée.

2.3.2 - Règles qualitatives

Dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement, une implantation différente de celle prévue ci-dessus peut être admise ou imposée dans les cas suivants :

1. pour les constructions identifiées aux plans de zonage comme faisant l'objet de prescriptions relatives à la qualité urbaine et architecturale, dès lors que le choix d'implantation de la construction ou de l'extension* est fait de façon à mettre en valeur les caractéristiques de la construction, de la continuité bâtie, de l'ensemble bâti ou de l'ensemble cohérent considéré ;
2. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension* de constructions existantes* à la date d'approbation du PLUi, dont l'implantation n'est pas conforme à la règle, dès lors qu'elle est réalisée dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction et que cette extension n'a pas pour effet de réduire la distance existante entre les deux constructions ;

3. lorsqu'il s'agit de la mise en œuvre de dispositifs d'isolation en saillie des façades d'une construction existante* à la date d'approbation du PLUi, présentant une distance* inférieure à celle exigée par la règle ou que ces travaux auraient pour effet de rendre inférieure à celle exigée par la règle, dès lors que les dispositifs d'isolation présentent une épaisseur au plus égale à 20 cm et qu'ils sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction existante.

2.4 - L'emprise au sol des constructions

2.4.1 - Règle générale

Le coefficient d'emprise au sol* des constructions est limité à **70 %** de la superficie du terrain*.

Le coefficient d'emprise au sol* n'est pas applicable dans le cas d'opérations de démolition/reconstruction, concernant un projet de construction à destination principale d'habitation, dès lors que le projet a pour objet de renforcer l'organisation urbaine du lieu et présente une qualité architecturale.

Le coefficient d'emprise au sol* n'est pas réglementé pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et de services urbains*.

2.4.2 - Règles graphiques

Dès lors que figure aux plans de zonage un coefficient d'emprise au sol*, sa valeur se substitue à celle fixée au premier alinéa du paragraphe 2.4.1.

2.4.3 - Règles qualitatives

Dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement, une emprise au sol différente de celle prévue ci-dessus peut être admise ou imposée dans les cas suivants :

1. lorsque, eu égard aux caractéristiques particulières du terrain*, tel qu'une topographie accidentée, la construction ne peut pas être conforme à la règle. Dans ce cas, le coefficient d'emprise au sol fixé par la règle peut être augmenté de 10% afin d'adapter la construction en vue de son insertion sur le terrain, en prenant en compte la morphologie urbaine environnante ;
2. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension* de constructions existantes* à la date d'approbation du PLUi présentant une emprise au sol* supérieure à celle requise par la règle ou que ces travaux auraient pour effet de rendre supérieure à celle requise par la règle, dès lors qu'elle est limitée à une augmentation de 20 m² de l'emprise au sol* existante*, à la date d'approbation du PLUi ;
3. lorsqu'il s'agit de la mise en œuvre de dispositifs d'isolation en saillie des façades d'une construction existante* à la date d'approbation du PLUi, présentant une emprise au sol* supérieure à celle requise par la règle ou que les travaux rendraient la construction non conforme à la règle. Dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés dès lors que les dispositifs d'isolation présentent une épaisseur au plus égale à 20 cm et qu'ils sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction existante.

2.5 - La hauteur maximale des constructions

2.5.1 - Règle générale

Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et de services urbains* peuvent avoir une hauteur* différente de celles fixées ci-après, dès lors qu'existent des contraintes ou spécificités architecturales, techniques ou fonctionnelles. Dans ce cas, la hauteur* de la construction est déterminée afin de répondre à ces contraintes tout en prenant en considération les caractéristiques dominantes de l'environnement urbain dans lequel s'inscrit la construction.

2.5.1.1 Dans la zone UAa

- **Dans la bande de constructibilité principale (BCP)**

La hauteur en gabarit* des constructions est définie par :

- une hauteur de façade* limitée à 15 mètres ($H_f \leq 15$ m) ;
- un volume enveloppe de toiture* limité à 3,50 mètres ($VET \leq 3,50$ m).

- **Dans la bande de constructibilité secondaire (BCS)**

La hauteur en gabarit* des constructions est définie par :

- une hauteur de façade* limitée à 12 mètres ($H_f \leq 12$ m) ;
- un volume enveloppe de toiture* limité à 3,50 mètres ($VET \leq 3,50$ m).

2.5.1.2 Dans le secteur UAa1

- **Dans la bande de constructibilité principale (BCP)**

La hauteur en gabarit* des constructions est définie par :

- une hauteur de façade* limitée à 12 mètres ($H_f \leq 12$ m) ;
- un volume enveloppe de toiture* limité à 3,50 mètres ($VET \leq 3,50$ m).

- **Dans la bande de constructibilité secondaire (BCS)**

La hauteur en gabarit* des constructions est définie par :

- une hauteur de façade* limitée à 9 mètres ($H_f \leq 9$ m) ;
- un volume enveloppe de toiture* limité à 3,50 mètres ($VET \leq 3,50$ m).

2.5.2 - Règles graphiques

Dès lors que figure aux plans de zonage une hauteur, sa valeur se substitue à la hauteur de façade* fixée ci-dessus dans la bande de constructibilité principale*. La hauteur de façade* applicable dans la bande de constructibilité secondaire* est celle figurant aux plans de zonage diminuée de 3 mètres.

Dans le cas où la légende d'un plan de zonage indique qu'est applicable un plan des filets de hauteur, il convient de se référer à la partie 1 du règlement, chapitre 2 (paragraphe 2.5.4).

2.5.3 - Règles qualitatives

Dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement, une hauteur différente de celles prévues ci-dessus peut être admise ou imposée dans les cas suivants :

1. lorsqu'une construction ou l'extension* d'une construction est inscrite au sein d'une séquence d'un ensemble de constructions ou située entre deux constructions ayant des hauteurs différentes de celles prévues par la règle. Dans l'objectif de garantir un épannelage harmonieux, la hauteur de façade* prévue par la règle peut être modulée (réduite ou augmentée) au maximum de la hauteur d'un niveau* sur tout ou partie de la construction. L'harmonie de l'épannelage est appréciée sans tenir compte des constructions dont la hauteur est hors d'échelle au regard de celle prévue par la règle ;
2. pour les constructions identifiées aux plans de zonage comme faisant l'objet de prescriptions relatives à la qualité urbaine et architecturale, dès lors que la hauteur est au plus égale à celle de la construction existante*, de la continuité bâtie, de la construction dans l'ensemble bâti ou dans l'ensemble cohérent considéré ;
3. lorsqu'en égard aux caractéristiques particulières du terrain*, telles qu'une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs voies d'altimétrie différente, la construction ne peut pas être conforme à la règle. Dans ce cas, la hauteur en gabarit* est adaptée afin que la volumétrie de la construction favorise son insertion sur le terrain, en prenant en compte la morphologie urbaine environnante ;

4. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension* de constructions existantes* à la date d'approbation du PLUi dont la hauteur n'est pas conforme à la règle, dès lors qu'ils sont réalisés dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la hauteur de la construction existante ;
5. lorsqu'il s'agit de la mise en œuvre de dispositifs d'isolation par surélévation de la toiture d'une construction existante* à la date d'approbation du PLUi, présentant une hauteur supérieure à celle exigée par la règle ou que ces travaux auraient pour effet de rendre supérieure à celle exigée par la règle, dès lors que la surélévation demeure limitée à la seule nécessité de la mise en œuvre du dispositif d'isolation.

Chapitre 3 - LA QUALITÉ PAYSAGÈRE ET ÉCOLOGIQUE

Rappels :

Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou éventuellement substitutive les dispositions graphiques figurant aux plans de zonage dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la qualité paysagère et écologique, au chapitre 3 de la partie 1 du règlement auquel il convient de se référer.

Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, le traitement paysager et végétal des espaces peut faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLUi).

3.1 - Les espaces libres, leurs composantes et les principes généraux de leur traitement

Les principes généraux du traitement des espaces libres figurent au chapitre 3 de la partie 1 du règlement.

3.2 - Le traitement paysager des espaces libres : aspects quantitatifs

3.2.1 - Le coefficient de pleine terre

3.2.1.1 Règle générale

Le coefficient de pleine terre* minimal est de **15%** de la superficie du terrain*.

La mise en œuvre des coefficients de compensation*, prévus au paragraphe 3.1.4 du chapitre 3 de la partie 1 du règlement, est applicable.

Pour les opérations mixtes comprenant des équipements d'intérêt collectif et services publics ou des commerces ou encore des activités de service, le coefficient de pleine terre* minimal est de **10%** de la superficie du terrain. La mise en œuvre des coefficients de compensation*, prévus au paragraphe 3.1.4 du chapitre 3 de la partie 1 du règlement, peut concerner la totalité des espaces exigée par l'application du coefficient de pleine terre*.

Le coefficient de pleine terre* n'est pas applicable :

- dans le cas prévu au deuxième alinéa du paragraphe 2.4.1, concernant les opérations de démolition/reconstruction ;
- pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et de services urbains*, dès lors qu'existent des contraintes ou spécificités architecturales, techniques ou fonctionnelles ;
- dès lors que figure aux plans de zonage un coefficient d'emprise au sol* de 100%.

3.2.1.2 Règle graphique

Dès lors que figure au plan de zonage un coefficient de pleine terre* graphique, sa valeur se substitue à celle fixée au premier alinéa du paragraphe 3.2.1.1.

3.2.1.3 Règle qualitative

Dans les cas d'extensions* de constructions existantes* à la date d'approbation du PLUi, prévus au paragraphe 2.4.3 du présent règlement de zone, dont l'emprise au sol* est supérieure à celle prévue par la règle, le coefficient de pleine terre* fixé ci-dessus peut ne pas être respecté dès lors que la surface des espaces de pleine terre* avant travaux demeure inchangée.

3.3 - Le traitement paysager des espaces libres : aspects qualitatifs

3.3.1 - Les espaces de pleine terre

Le traitement des espaces de pleine terre* est prévu au chapitre 3 (section 3.1) de la partie 1 du règlement).

Dans le cas d'une mise en œuvre des coefficients de compensation* prévus au paragraphe 3.2.1.1 ci-dessus, il convient d'intégrer le traitement et la localisation de ces espaces (toiture végétalisée, espace sur dalle...) à l'ensemble de la conception du projet. Il s'agit d'obtenir une cohérence des espaces végétalisés adaptée aux caractéristiques du projet.

3.3.2 - Les autres espaces libres

Les espaces libres*, autres que les espaces de pleine terre*, reçoivent un traitement paysager minéral et/ou végétal au regard du contexte environnant. Il s'agit de privilégier la localisation des espaces végétalisés et plantés à proximité de tels espaces aménagés sur les terrains voisins afin de tendre vers un regroupement des plantations au cœur des îlots verts.

- **Les espaces sur dalle**

Les espaces sur dalle, hormis ceux comptabilisés en espace de pleine terre, non affectés à un usage privatif et qui n'entrent pas dans le décompte de l'emprise au sol* des constructions, sont végétalisés dans la majeure partie de leur superficie.

- **Les espaces de stationnement**

Les aires de stationnement réalisées en surface sont conçues, tant dans le choix de leur localisation que dans leur traitement paysager, pour limiter leur impact visuel depuis l'espace public. Un arbre au moins est planté pour quatre places de stationnement. Ces plantations peuvent être regroupées et organisées dans une composition paysagère d'ensemble.

3.3.3 - Les plantations

Les plantations, qu'il s'agisse d'arbres ou de composition de haies, sont effectuées avec des essences locales.

Un arbre au moins est maintenu ou planté par tranche complète de 100 m² d'espace de pleine terre*.

3.4 - Les prescriptions graphiques relatives à la qualité paysagère et écologique

Les espaces ou éléments faisant l'objet d'une protection particulière au titre de la qualité paysagère et écologique sont délimités ou localisés aux plans de zonage. Il s'agit des cœurs d'îlots et lisières de jardins, des espaces collectifs végétalisés, des arbres identifiés, des continuités paysagères, des boisements urbains, des espaces boisés classés ainsi que de la bande de 50 mètres.

Les prescriptions spécifiques applicables à ces espaces et éléments figurent dans la partie 1 du règlement au chapitre 3.

Chapitre 4 - LA QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE

Rappels :

Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou éventuellement substitutive les dispositions graphiques figurant aux plans de zonage dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la qualité urbaine, architecturale et environnementale, au chapitre 4 de la partie 1 du règlement auquel il convient de se référer.

Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, la qualité urbaine, architecturale et environnementale peut faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLUi).

4.1 - L'insertion du projet dans son environnement

Les principes généraux de l'insertion du projet dans son environnement figurent au chapitre 4 de la partie 1 du règlement.

4.2 - L'aspect extérieur et qualité architecturale de la construction

4.2.1 - La conception des projets

Cette zone de centralité multifonctionnelle correspond, notamment, aux centres anciens, dont le caractère commun de l'organisation urbaine est un rapport fort du bâti avec la rue.

De volumétrie variée selon les secteurs, l'ordonnancement des constructions est guidé par la composition urbaine et paysagère du lieu.

Les objectifs poursuivis sont, tant pour les constructions nouvelles que les travaux sur l'existant :

- de préserver les caractéristiques morphologiques et architecturales de chaque centre ville ;
- d'intégrer les constructions nouvelles à leur environnement urbain en prenant en compte l'espace public qu'elle borde ainsi que les volumétries et caractéristiques des constructions voisines ;
- d'assurer leur transition avec leur environnement urbain ou naturel tout en pérennisant leur rôle de centralité en favorisant, selon le contexte local, l'implantation d'activités commerciales ou de services.

Les constructions sont conçues dans la recherche d'une qualité architecturale tout en présentant une simplicité dans leur volume et le traitement de leurs façades.

Pour les constructions implantées en limite de la zone UAa, une attention particulière est portée à leur volumétrie pour assurer une transition adaptée.

4.2.2 - Le traitement des façades

Dans les lieux de centralité, où les fronts bâtis sont implantés en limite de voie*, le traitement des façades en rez-de-chaussée concourt à la qualité et à l'animation de l'espace public.

A ce titre :

- les devantures commerciales sont conçues, dans leur forme et leurs dimensions, en harmonie avec la composition générale de la façade de la construction. Il en est de même pour les matériaux employés et les couleurs choisies ;
- les entrées dans les constructions, destinées aux véhicules, sont conçues pour limiter leur impact sur la façade et le front urbain. Leur nombre et leurs dimensions sont limités aux besoins réels et leur mode de fermeture est conçu en harmonie avec la façade.

La conception des constructions implantées à l'angle de deux voies vise à concourir à l'ordonnancement de l'espace public qui l'environne. L'angle de la construction est traité avec un soin particulier pour constituer un élément d'organisation et de structuration urbaine.

4.2.3 - Le traitement des toitures*

La conception des toitures* est guidée par une simplicité des formes.

Différents types de toiture* tels que terrasse, à pans ou formes contemporaines sont admis dès lors qu'ils respectent une harmonie d'ensemble et des proportions cohérentes avec ceux des constructions avoisinantes.

La réalisation des toitures* végétalisées privilégie une qualité de mise en œuvre, un choix pertinent de dispositifs limitant leur entretien, afin d'assurer et de garantir une pérennité des végétaux.

Les toitures* terrasses des parties de construction qui développent une emprise au sol plus importante que celle des niveaux supérieurs sont végétalisées ou sont utilisées pour la rétention des eaux pluviales, sur la majorité de leur surface, sauf dans le cas de contraintes techniques ou d'utilisation de la toiture à un usage particulier tel que circulation, usage privatif.

Les équipements techniques situés en toiture* tels que système de refroidissement, chauffage, accès aux toitures* sont intégrés qualitativement de manière à ne pas porter atteinte à l'intégrité architecturale de la construction, ni au paysage urbain. En cas de toiture* à pans, les panneaux solaires sont intégrés dans les pans de toiture*.

Les garde-corps font l'objet d'une mise en œuvre qualitative et sont intégrés dès la conception du projet, de façon à éviter une dénaturation de la construction.

4.3 - Les clôtures

Par leur aspect, leurs proportions, particulièrement leur hauteur, et le choix de leur traitement, les clôtures s'harmonisent avec la construction principale, le traitement des espaces libres et les caractéristiques dominantes des clôtures environnantes.

Le choix de leur traitement ou des matériaux privilégie leur caractère durable.

La conception et les caractéristiques des clôtures permettent la libre circulation de la petite faune.

4.3.1 - Les clôtures implantées en limite de voie*

Dans cette zone de centralité où les constructions sont, en règle générale, implantées en limite de voie*, les clôtures le long de l'espace public sont rares.

Dans le cas de l'implantation d'une construction en recul*, la clôture est conçue afin de créer une continuité en harmonie avec le front urbain constitué, dans la limite d'une hauteur de 2 mètres.

Dans le cas de murs de clôture de pierres, quelle que soit leur hauteur, ces derniers sont préservés et mis en valeur, sauf contrainte technique dûment justifiée. Toutefois, ils peuvent être réduits en hauteur pour permettre d'offrir des vues vers des îlots verts ou sur des perspectives, ou partiellement démolis pour créer l'accès* à la construction principale.

4.3.2 - Les clôtures implantées en limites séparatives

Les clôtures ont une hauteur maximale de 2 mètres.

Pour les constructions autres que celles destinées à l'habitation, des clôtures différentes peuvent être réalisées pour des raisons fonctionnelles ou sécuritaires.

Dans le cas de murs de clôture de pierre, ces derniers sont préservés et mis en valeur, sauf contrainte technique dûment justifiée.

Les clôtures formant une limite entre un espace construit et une zone agricole ou naturelle concourent au traitement de la transition vers les paysages naturels. A ce titre, les clôtures sont végétales, c'est-à-dire la plantation d'une haie composée d'essences locales, éventuellement doublée de lisses ou d'un grillage, sauf dans le cas où il s'agit de la continuité d'une clôture existante d'une autre nature.

4.4 - Les prescriptions graphiques relatives à la qualité urbaine et architecturale

Les constructions, éléments ou ensembles faisant l'objet d'une protection particulière au titre de la qualité urbaine et architecturale sont délimités ou localisés au plan de zonage. Il s'agit des édifices et des éléments du patrimoine urbain et rural, des continuités bâties, des ensembles bâtis, ainsi que des ensembles cohérents.

Les prescriptions spécifiques applicables à ces constructions, ensembles et éléments figurent dans la partie 1 du règlement au chapitre 4.

Chapitre 5 - LES DÉPLACEMENTS ET LE STATIONNEMENT

Rappel :

Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tel qu'ils sont délimités aux plans de zonage, la desserte par les voies, l'aménagement des emprises publiques et les modalités de stationnement peuvent faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. document III du PLUi).

5.1 - Voies et accès

Les dispositions réglementaires relatives aux voies et aux accès se situent au chapitre 5 de la partie 1 du règlement, auquel il convient de se référer.

5.2 - Stationnement

5.2.1 - Dispositions relatives au stationnement

Les dispositions réglementaires relatives aux normes de stationnement des véhicules automobiles et des vélos, ainsi que leurs modalités de calcul, se situent au chapitre 5 de la partie 1 du règlement, auquel il convient de se référer.

5.2.2 - Modalités de réalisation des places de stationnement

Les dispositions relatives aux modalités de réalisation des places de stationnement sont prévues dans la partie 1 du règlement (chapitre 5).

Le mode de réalisation des places de stationnement contribue à l'insertion paysagère du projet au regard des caractéristiques particulières de son environnement.

La conception et la localisation des aires de stationnement en surface sont prévues, lorsqu'elles sont autorisées, au chapitre 3, section 3.3 du présent règlement de zone.

Chapitre 6 - LES ÉQUIPEMENTS ET LES RÉSEAUX

Rappel :

Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, les équipements et les réseaux peuvent faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLUi).

6.1 - Desserte par les réseaux

Les dispositions réglementaires relatives à la desserte par les réseaux se situent au chapitre 6 de la partie 1 du règlement, auquel il convient de se référer.

6.2 - Collecte des déchets

Les dispositions réglementaires relatives à la collecte des déchets se situent au chapitre 6 de la partie 1 du règlement, auquel il convient de se référer.

ZONE UAb

Rappel des principales caractéristiques de la zone

Cette zone correspond soit à de nouveaux quartiers denses et multifonctionnels, soit à des extensions récentes de centres anciens. Elle peut particulièrement concerner les nouveaux quartiers de gare notamment du RER E.

Cette zone régit les territoires couverts par des zones d'aménagement concerté (ZAC) en cours de réalisation, ainsi que certaines opérations d'intérêt général dont la localisation et le programme correspondent aux objectifs poursuivis par la zone.

L'objectif est de permettre le développement urbain et/ou l'évolution du tissu existant dans une logique de mixité des fonctions et d'intensité urbaine.

Afin de préserver les caractéristiques, notamment morphologiques, retenues dans chacune des ZAC, parties de secteurs de ZAC ou opérations d'ensemble, ces dernières font l'objet de secteurs de la zone UAb. Ainsi, 17 secteurs sont délimités :

- **secteur UAb1** : "Mantes Innovaparc", commune de Buchelay
- **secteur UAb2** : "Mantes Université", communes de Mantes-la-Jolie, Mantes-la-Ville et Buchelay
- **secteur UAb3** : " Limay centre-ville", commune de Limay
- **secteur UAb4** : " Les Fontaines", commune de Mézières-sur-Seine
- **secteur UAb5** : " Les Hauts de Rangipont", commune de Gargenville
- **secteur UAb6** : " Le Mitan", commune de Chapet
- **secteur UAb7** : "Ecopôle Seine-Aval", commune de Carrières-sous-Poissy
- **secteur UAb8** : "Carrières-centralité", commune de Carrières-Sous-Poissy
- **secteur UAb9** : " Saint-Louis", commune de Carrières-sous-Poissy
- **secteur UAb10** : " Rouget de Lisle", commune de Poissy
- **secteur UAb11** : "Maurice Clerc", commune de Poissy
- **secteur UAb12** : "Andrésey secteur gare", commune d'Andrésey
- **secteur UAb13** : "Achères cœur de ville", commune d'Achères
- **secteur UAb14** : "Achères Petite Arche", commune d'Achères
- **secteur UAb15** : « secteur d'extension nord-est » à Ecquevilly
- **secteur UAb16** : « Îlot des Cygnes » à Mantes-la-Jolie
- **secteur UAb17** : « Quartier gare », communes d'Epône et Mézières-sur-Seine

Les termes utilisés dans le règlement identifiés par un astérisque (*) font l'objet d'une définition ou d'une disposition réglementaire figurant dans la partie 1 du règlement : "définitions et dispositions communes".

Il convient de s'y référer pour disposer d'une bonne compréhension de la règle et d'en faire une juste application.

Chapitre 1 - LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET L'USAGE DES SOLS

Rappels :

Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou éventuellement substitutive :

- les dispositions transversales prévues au chapitre 1 de la partie 1 du règlement, notamment les secteurs de mixité sociale ;
- les dispositions graphiques figurant aux plans de zonage dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la destination des constructions, au chapitre 1 de la partie 1 du règlement à laquelle il convient de se référer.

Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, l'usage des sols et la destination des constructions peuvent faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLUi).

1.1 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités du sol interdits

Il est utile de rappeler que toute occupation ou utilisation du sol qui n'est pas interdite au titre de la présente section ou qui n'est pas soumise à des conditions particulières (section 1.2) est admise.

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. les occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte au caractère de la zone ;
2. les constructions à destination d'entrepôt, à l'exception de celles visées à la section 1.2 ci-après ;
3. les constructions à destination de commerce de gros ;
4. l'aménagement de terrains de camping et de parcs résidentiels de loisirs dès lors qu'ils ne constituent pas des équipements d'intérêt collectif et services publics.

Toutefois, les constructions ou occupations et utilisations du sol existantes avant la date d'approbation du PLUi et régulièrement autorisées ayant une destination interdite par le présent règlement peuvent faire l'objet d'extensions mesurées ou de travaux conservatoires.

1.2 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités soumis à conditions

1.2.1 - Conditions relatives à la destination des constructions, à la nature des travaux et leur localisation

1. les constructions à destination **d'industrie** dès lors qu'il s'agit d'activités **qui** ne sont pas susceptibles d'engendrer des nuisances incompatibles avec le caractère dominant de la zone ;
2. les constructions à destination **d'entrepôt** dès lors que cette destination est liée et nécessaire à une autre activité autorisée et implantée à proximité ;
3. les constructions et installations à destination d'équipement d'intérêt collectif et services publics ;
4. les constructions, travaux et installations nécessaires au fonctionnement de services urbains* ;

5. les affouillements ou exhaussements des sols, dès lors qu'ils sont liés et nécessaires à :
- des travaux de construction ou des occupations et utilisations du sol admises par le règlement ;
 - la lutte contre des risques ou des nuisances de toute nature ;
 - la mise en valeur ou la restauration d'espaces écologiques sensibles, tels que les zones humides.

Chapitre 2 - LA MORPHOLOGIE ET L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Rappels :

Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou éventuellement substitutive les dispositions graphiques figurant aux plans de zonage dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la volumétrie et de l'implantation des constructions, aux chapitres 2 et 3 de la partie 1 du règlement auxquels il convient de se référer.

Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, la volumétrie et l'implantation des constructions peuvent faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLUi).

2.1 - L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

2.1.1 - Règle générale

Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services urbains* peuvent être implantées soit en limite de voie*, soit en recul* de cette dernière. Le choix de leur implantation prend en considération les contraintes ou spécificités architecturales, techniques ou fonctionnelles liées à la nature de l'équipement, les caractéristiques dominantes de l'environnement urbain dans lequel s'inscrit la construction ainsi que la configuration du terrain.

2.1.1.1 Dans la zone UAb et les secteurs UAb2, UAb16 et UAb17

Les constructions sont implantées soit en limite de voie*, soit en recul* de cette dernière.

Le choix d'implantation des constructions par rapport à la limite de voie* et de la profondeur du recul est guidé au regard de l'un au moins des critères suivants :

- fonctionnel, lié à la destination de la construction ou du rez-de-chaussée de la construction vers de l'habitation, des équipements d'intérêt collectif ou des activités économiques,
- morphologique, en prenant en compte l'aspect architectural de la construction et de la séquence urbaine dans laquelle elle s'insère,
- environnemental, selon la nature de la ou des voie(s) concernée(s), et des nuisances qu'elle est susceptible d'engendrer.

2.1.1.2 Dans les autres secteurs de la zone UAb

- **Dans les secteurs UAb1, UAb4, UAb5, UAb6, UAb11 et UAb12**

Les constructions sont implantées soit en limite de voie*, soit en recul* de cette dernière.

En cas de recul*, ce dernier est au moins égal à :

- 1 mètre, dans les secteurs **UAb4, UAb5 et UAb6**,
- 2 mètres, dans les secteurs **UAb1 et UAb12**,
- 2 mètres, dans le secteur **UAb11**, et 3 mètres pour les constructions implantées le long de la rue Migneaux,

- **Dans les secteurs UAb3 et UAb 10**

L'implantation des constructions est précisée dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

- **Dans le secteur UAb7**

Les constructions sont implantées :

- soit en limite de voie* sur au moins un tiers de la longueur de la façade* de la construction,
- soit en recul*. Dans ce cas, le recul est au moins égal à 5 mètres.

- **Dans le secteur UAb8**

Les constructions sont implantées soit en limite de voie*, soit en recul* de cette dernière. En cas d'une implantation en recul*, ce dernier est au plus égal à 15 mètres.

- **Dans le secteur UAb9**

Les constructions sont implantées soit en limite de voie*, soit en recul* de cette dernière. Toutefois, une implantation en limite de voie est à privilégier.

- **Dans le secteur UAb13**

Les constructions sont implantées en recul* de la limite de voie*.

Le recul* est au moins égal 5 mètres.

Pour le calcul du recul, les modalités prévues au paragraphe 2.1.5 de la partie 1 du règlement s'appliquent, à l'exception de la profondeur des balcons sans ancrage au sol qui peuvent atteindre une profondeur inférieure ou égale à 1,50 mètre.

- **Dans le secteur UAb14**

Les constructions sont implantées :

- soit en limite de voie*,
- soit en recul*. Dans ce cas, le recul est au moins égal à 5 mètres.

- **Dans le secteur UAb15**

Les constructions sont implantées soit en limite de voie*, soit en recul* de cette dernière. En cas d'une implantation en recul*, ce dernier est au moins égal à 5 mètres.

Toutefois, le long de la RD43, les constructions sont implantées avec un recul* au moins égal à 20 mètres.

2.1.2 - Règles qualitatives

Dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement, une implantation différente de celle prévue ci-dessus peut être admise ou imposée dans les cas suivants :

1. pour les constructions identifiées au plan de zonage comme faisant l'objet de prescriptions relatives à la qualité urbaine et architecturale, dès lors que le choix d'implantation de la construction ou de l'extension* est fait de façon à mettre en valeur les caractéristiques de la construction, de la continuité bâtie, de l'ensemble bâti ou de l'ensemble cohérent considéré ;
2. lorsque l'implantation d'une construction ne peut pas être conforme à la règle en raison de la préservation d'un élément ou d'un espace végétal identifié au plan de zonage au titre de la qualité paysagère et écologique. Dans ce cas, le choix d'implantation de la construction est déterminé afin de mettre en valeur cet élément, tout en prenant en compte la morphologie urbaine environnante ;
3. lorsqu'il s'agit de l'implantation d'une construction qui s'inscrit dans une séquence urbaine significative dont l'organisation morphologique particulière ne correspond pas à la règle. Dans ce cas, la construction est implantée en respectant la même implantation qu'une des constructions édifiées sur un des terrains limitrophes ;

4. lorsque eu égard aux caractéristiques particulières du terrain*, telles qu'une configuration irrégulière, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs limites de voie* (terrain d'angle notamment...), l'implantation de la construction ne peut pas être conforme à la règle. Dans ce cas, le choix d'implantation de la construction est déterminé afin d'adapter la construction en vue de son insertion sur le terrain, en prenant en compte la morphologie urbaine environnante ;
5. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension* de constructions existantes* à la date d'approbation du PLUi implantées différemment de la règle. Dans ce cas, l'extension* peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction existante ;
6. lorsqu'il s'agit de la mise en œuvre de dispositifs d'isolation en saillie des façades d'une construction existante* à la date d'approbation du PLUi, implantée différemment de la règle ou que les travaux rendraient la construction non conforme à la règle. Dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés dès lors que les dispositifs d'isolation présentent une épaisseur au plus égale à 20 cm et qu'ils sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction existante.

2.2 - L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

2.2.1 - Règle générale

Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et de services urbains* peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait* de ces dernières. Le choix de leur implantation prend en considération les contraintes ou spécificités architecturales, techniques ou fonctionnelles liées à la nature de l'équipement, les caractéristiques dominantes de l'environnement urbain dans lequel s'inscrit la construction ainsi que la configuration du terrain.

2.2.1.1 Dans la zone UAb et les secteurs UAb16 et UAb17

Les constructions sont implantées soit en limites séparatives*, soit en retrait* de ces dernières.

En cas de retrait*, ce dernier est au moins égal à la moitié de la hauteur des façades* ou parties de façade de la construction (Hf/2).

2.2.1.2 Dans les secteurs de la zone UAb

- **Dans les secteurs UAb1, UAb4, UAb5, UAb6 et UAb10**

Les constructions peuvent être implantées soit en limites séparatives*, soit en retrait* de ces dernières.

En cas de retrait*, ce dernier est au moins égal à :

- 1 mètre, dans le **secteur UAb6**,
- 2 mètres, dans le **secteur UAb1**,
- 2,50 mètres, dans le **secteur UAb4**,
- 3 mètres, dans le **secteur UAb5**,
- 8 mètres, dans le **secteur UAb10**.

- **Dans les secteurs UAb2 et UAb3**

L'implantation des constructions est précisée dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP). Toutefois, le choix d'implantation des constructions est guidé par une recherche visant à masquer, autant que possible, les façades aveugles des constructions implantées sur le ou les terrains limitrophe(s).

- **Dans le secteur UAb7**

Les constructions sont implantées soit en limites séparatives*, soit en retrait* de ces dernières.

En cas de retrait*, ce dernier est au moins égal à :

- la moitié de la hauteur des façades* ou parties de façade de la construction ($R \geq H_f/2$) comportant des baies*, avec un minimum de 2,50 mètres,
- 2,50 mètres, pour les façades ou parties de façade ne comportant pas de baie*.

- **Dans les secteurs UAb8 et UAb9**

Les constructions sont implantées soit en limites séparatives*, soit en retrait* de ces dernières.

En cas de retrait*, ce dernier est au moins égal à :

- la moitié de la hauteur des façades* ou parties de façade de la construction ($R \geq H_f/2$) comportant des baies*,
- 2,50 mètres, pour les façades ou parties de façade ne comportant pas de baie*.

- **Dans le secteur UAb11**

Les constructions peuvent être implantées soit en limites séparatives*, soit en retrait* de ces dernières.

En cas de retrait*, ce dernier est différencié selon la hauteur totale* des constructions. Il est au moins égal à :

- 6 mètres, pour les constructions ayant une hauteur totale* au plus égale à 16 mètres,
- 8 mètres, pour les constructions ayant une hauteur totale* supérieure à 16 mètres.

- **Dans le secteur UAb12**

Les constructions sont implantées en retrait* des limites séparatives*. Toutefois, les constructions dont la hauteur totale* est inférieure à 10 mètres peuvent être implantées sur une limite séparative* latérale.

Le retrait* est différencié selon que les façades ou parties de façade concernées comportent ou non des baies* :

- pour les façades ou parties de façades comportant des baies*, le retrait* est au moins égal à la hauteur de la façade* ($R \geq H_f$), avec un minimum de 8 mètres,
- pour les façades ou parties de façades ne comportant pas de baie*, le retrait* est au moins égal à la moitié de la hauteur de la façade* ($R \geq H_f/2$), avec un minimum de :
 - 2,50 mètres pour les façades dont la hauteur est au plus égale à 10 mètres,
 - 5 mètres pour les façades dont la hauteur est supérieure à 10 mètres.

En limite séparative de la voie ferrée, les constructions sont implantées soit en limite, soit en retrait au moins égal à 2 mètres pour les façades comportant des baies.

- **Dans le secteur UAb13**

Les constructions peuvent être implantées soit en limites séparatives*, soit en retrait* de ces dernières.

En cas de retrait*, ce dernier est différencié selon que les façades ou parties de façades concernées comportent ou non des baies* :

- pour les façades ou parties de façades comportant des baies*, le retrait* est au moins égal à la hauteur de la façade* ($R \geq H_f$), avec un minimum de 8 mètres,
- pour les façades ou parties de façades ne comportant pas de baie*, le retrait* est au moins égal à la moitié de la hauteur de la façade* ($R \geq H_f/2$), avec un minimum de 4 mètres.

- **Dans le secteur UAb14**

Les constructions peuvent être implantées soit en limites séparatives*, soit en retrait* de ces dernières.

En cas de retrait*, ce dernier est au moins égal à 3 mètres.

- **Dans le secteur UAb15**

Les constructions peuvent être implantées soit en limites séparatives*, soit en retrait* de ces dernières.

En cas de retrait*, ce dernier est différencié selon que les façades ou parties de façades concernées comportent ou non des baies* :

- pour les façades ou parties de façades comportant des baies*, le retrait* est au moins égal à la moitié de la hauteur de la façade* la plus élevée ($R \geq H_f/2$), avec un minimum de 4 mètres,
- pour les façades ou parties de façades ne comportant pas de baie* ou des ouvertures d'une surface vitrée maximale de 0,25 m², le retrait* est au moins égal à 2,50 mètres.

2.2.2 - Règles qualitatives

Dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement, une implantation différente de celle prévue ci-dessus peut être admise ou imposée dans les cas suivants :

1. pour les constructions identifiées aux plans de zonage comme faisant l'objet de prescriptions relatives à la qualité urbaine et architecturale, dès lors que le choix d'implantation de la construction ou de l'extension* est fait de façon à mettre en valeur les caractéristiques de la construction, de la continuité bâtie, de l'ensemble bâti ou de l'ensemble cohérent considéré ;
2. pour les constructions édifiées sur un terrain dont une limite séparative correspond à une limite de zone AP, AV, NP, NV ou un espace boisé, identifié ou non au plan de zonage, leur implantation doit permettre de préserver des vues vers l'espace naturel, notamment par une implantation en retrait d'une limite séparative* ;
3. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension* d'une construction existante* à la date d'approbation du PLUi dont l'implantation n'est pas conforme à la règle, dès lors qu'ils sont réalisés dans le respect d'une harmonie d'ensemble avec la construction existante et qu'aucune baie* nouvelle n'est créée dans les parties de la construction qui ne respecteraient pas le retrait* minimal prévu par la règle ;
4. lorsqu'il s'agit de la mise en œuvre de dispositifs d'isolation en saillie des façades d'une construction existante* à la date d'approbation du PLUi implantée différemment de la règle ou que les travaux rendraient la construction non conforme à la règle. Dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés dès lors que les dispositifs d'isolation présentent une épaisseur au plus égale à 20 cm et qu'ils sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction existante.

2.3 - L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

2.3.1 - Règle générale

La distance* entre une annexe* et une autre construction n'est pas réglementée.

La distance* entre des constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et de services urbains* n'est pas réglementée.

2.3.1.1 Dans la zone UAb et le secteur UAb16

La distance* entre constructions ou parties de construction non contiguës implantées sur un même terrain* est au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade* la plus haute ($D \geq H_f/2$).

2.3.1.2 Dans les autres secteurs de la zone UAb

- **Dans les secteurs UAb1, UAb2, UAb4, UAb5, UAb6, UAb7, UAb8 et UAb12**

La distance* entre constructions ou parties de construction non contiguës implantées sur un même terrain n'est pas réglementée.

- **Dans les secteurs UAb3 et UAb17**

La distance* entre constructions ou parties de construction, non contiguës implantées sur un même terrain*, est définie dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

- **Dans le secteur UAb9**

La distance* entre deux constructions n'est pas réglementée, sauf dans le cas où une façade ou partie de façade d'une des constructions à destination d'habitation comporte des baies principales*.

Dans ce cas, les constructions sont implantées de telle manière que les baies principales* ne soient masquées par aucune partie de construction qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

- **Dans le secteur UAb10**

La distance* entre constructions ou parties de construction non contiguës implantées sur un même terrain* est au moins égale à 8 mètres.

- **Dans le secteur UAb11**

La distance* entre constructions ou parties de construction non contiguës implantées sur un même terrain* est au moins égale à :

- la moitié de la hauteur totale* de la construction ($D \geq Ht/2$), avec un minimum de 2,50 mètres, pour les constructions dont la hauteur totale* est au plus égale à 16 mètres,
- 8 mètres, pour les constructions dont la hauteur totale* est supérieure à 16 mètres.

- **Dans le secteur UAb13**

La distance* entre constructions ou parties de construction non contiguës implantées sur un même terrain* est au moins égale à :

- la hauteur de la façade* la plus haute ($D \geq Hf$), avec un minimum de 8 mètres, dès lors que l'une des deux façades ou partie de façade en vis-à-vis comporte des baies,
- la moitié de la hauteur de la façade* la plus haute ($D \geq Hf/2$), avec un minimum de 4 mètres, dès lors qu'aucune façade ou partie de façade en vis-à-vis ne comporte des baies.

- **Dans le secteur UAb14**

La distance* entre constructions ou parties de construction non contiguës implantées sur un même terrain* est au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade* la plus haute ($D \geq Hf/2$), avec un minimum de 4 mètres.

- **Dans le secteur UAb15**

La distance* entre constructions ou parties de construction non contiguës implantées sur un même terrain* est au moins égale à :

- la hauteur totale* de la construction la plus haute ($D \geq Ht$), avec un minimum de 4 mètres :
 - pour toutes les constructions ayant une autre destination que l'habitation et que leurs façades comportent ou non des baies,
 - pour les constructions à destination d'habitation dans le cas où les façades ou parties de façade en vis-à-vis ne comportent pas de baie ou des ouvertures d'une surface vitrée maximale de 0,25 m²
- la hauteur totale* de la construction la plus haute ($D \geq Ht$), avec un minimum de 6 mètres pour les constructions à destination d'habitation dès lors que l'une des façades ou parties de façade en vis-à-vis comporte des baies*.

2.3.2 - Règles qualitatives

Dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement, une implantation différente de celle prévue ci-dessus peut être admise ou imposée dans les cas suivants :

1. pour les constructions identifiées aux plans de zonage comme faisant l'objet de prescriptions relatives à la qualité urbaine et architecturale, dès lors que le choix d'implantation de la construction ou de l'extension* est fait de façon à mettre en valeur les caractéristiques de la construction, de la continuité bâtie, de l'ensemble bâti ou de l'ensemble cohérent considéré ;
2. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension* de constructions existantes* à la date d'approbation du PLUi, dont l'implantation n'est pas conforme à la règle, dès lors qu'elle est réalisée dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction et que cette extension n'a pas pour effet de réduire la distance existante entre les deux constructions ;
3. lorsqu'il s'agit de la mise en œuvre de dispositifs d'isolation en saillie des façades d'une construction existante* à la date d'approbation du PLUi, présentant une distance* inférieure à celle exigée par la règle ou que ces travaux auraient pour effet de rendre inférieure à celle exigée par la règle, dès lors que les dispositifs d'isolation présentent une épaisseur au plus égale à 20 cm et qu'ils sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction existante.

2.4 - L'emprise au sol des constructions

2.4.1 - Règle générale

Le coefficient d'emprise au sol* n'est pas réglementé pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et de services urbains*.

2.4.1.1 Dans la zone UAb et le secteur UAb16

Le coefficient d'emprise au sol* des constructions est limité à **60 %** de la superficie du terrain.

2.4.1.2 Dans les autres secteurs de la zone UAb

- **Dans les secteurs UAb1, UAb2, UAb3, UAb5, UAb6, UAb7, UAb8, UAb10, UAb11 et UAb14**

Le coefficient d'emprise au sol* des constructions n'est pas réglementé.

- **Dans les secteurs UAb9 et UAb12**

Le coefficient d'emprise au sol* des constructions est limité à **60 %** de la superficie du terrain.

- **Dans le secteur UAb4**

Le coefficient d'emprise au sol* des constructions est limité à **65 %** de la superficie du terrain.

- **Dans le secteur UAb13**

Le coefficient d'emprise au sol* des constructions est limité à **60 %** de la superficie du terrain.

- **Dans le secteur UAb15**

Le coefficient d'emprise au sol* des constructions est limité à **30 %** de la superficie du terrain de l'opération d'aménagement* comprise dans le périmètre de l'OAP.

- **Dans le secteur UAb17**

Le coefficient d'emprise au sol* des constructions est limité à **60 %** de la superficie du terrain.

Toutefois, dans une bande de 100 m de large depuis les rails les plus au sud de la voie de chemin de fer et sur toute la longueur du secteur UAb17, le coefficient d'emprise au sol est limité à **65 %**.

2.4.2 - Règles graphiques

Dès lors que figure aux plans de zonage un coefficient d'emprise au sol*, sa valeur se substitue à celles fixées aux paragraphes 2.4.1.1 et 2.4.1.2.

2.4.3 - Règles qualitatives

Dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement, une emprise au sol différente de celle prévue ci-dessus peut être admise ou imposée dans les cas suivants :

1. lorsque, eu égard aux caractéristiques particulières du terrain*, tel qu'une topographie accidentée, ne peut pas être conforme à la règle. Dans ce cas, le coefficient d'emprise au sol fixé par la règle peut être augmenté de 10% afin d'adapter la construction en vue de son insertion sur le terrain, en prenant en compte la morphologie urbaine environnante ;
2. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension* de constructions existantes* à la date d'approbation du PLUi présentant une emprise au sol* supérieure à celle requise par la règle ou que ces travaux auraient pour effet de rendre supérieure à celle requise par la règle, dès lors qu'elle est limitée à une augmentation de 20 m² de l'emprise au sol* existante, à la date d'approbation du PLUi ;
3. lorsqu'il s'agit de la mise en œuvre de dispositifs d'isolation en saillie des façades d'une construction existante* à la date d'approbation du PLUi, présentant une emprise au sol* supérieure à celle requise par la règle ou que les travaux rendraient la construction non conforme à la règle. Dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés dès lors que les dispositifs d'isolation présentent une épaisseur au plus égale à 20 cm et qu'ils sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction existante.

2.5 - La hauteur maximale des constructions

2.5.1 - Règle générale

Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et de services urbains* peuvent avoir une hauteur* différente de celles fixées ci-après, dès lors qu'existent des contraintes ou spécificités architecturales, techniques ou fonctionnelles. Dans ce cas, la hauteur* de la construction est déterminée afin de répondre à ces contraintes tout en prenant en considération les caractéristiques dominantes de l'environnement urbain dans lequel s'inscrit la construction.

2.5.1.1 Dans la zone UAb

La hauteur en gabarit* des constructions est définie par :

- une hauteur de façade* limitée à 21 mètres ($H_f \leq 21$ m) ;
- un volume enveloppe de toiture* limité à 3,50 mètres (VET $\leq 3,50$ m).

2.5.1.2 Dans les secteurs de la zone UAb

• Dans le secteur UAb1

La hauteur des constructions est définie uniquement par une hauteur de façade*, limitée à :

- 16 mètres ($H_f \leq 16$ m) pour les constructions à destination d'habitation ;
- 20 mètres ($H_f \leq 20$ m) pour les constructions ayant une autre destination que l'habitation.

Ces hauteurs peuvent être augmentées de 5 mètres sur une surface maximale correspondant à 5% de l'emprise au sol* de la construction.

Lorsque la construction est implantée sur un terrain en pente, la mesure de la hauteur* est prise à la médiane de sections de construction d'une longueur maximale de 30 mètres.

• Dans le secteur UAb2

La hauteur totale* des constructions est définie dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

• Dans le secteur UAb3

La hauteur des constructions est définie dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

- **Dans le secteur UAb4**

La hauteur en gabarit* des constructions est définie par :

- une hauteur de façade* limitée à 12 mètres ($H_f \leq 12 \text{ m}$) ;
- un volume enveloppe de toiture* limité à 3,50 mètres ($VET \leq 3,50 \text{ m}$).

- **Dans le secteur UAb5**

La hauteur totale* des constructions est limitée à 15 mètres.

Le nombre de niveaux* est limité à R+2 + un niveau en attique*. Le dernier niveau en attique est en recul minimal de 2 mètres par rapport au nu général de la façade*.

- **Dans le secteur UAb6**

La hauteur des constructions est définie dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

- **Dans le secteur UAb7**

Les dispositions prévues au chapitre 2, section 2.5, de la partie 1 du règlement ne sont pas applicables au secteur UAb7.

Définition des modalités de calcul de la hauteur :

La hauteur maximale des constructions H se mesure :

- à partir du niveau de la voirie ou des espaces publics (existants, à modifier ou à créer dans le cadre de l'opération d'aménagement) situés au droit du point médian de la construction,
- jusqu'à au point le plus haut de la construction.

Sont admis en dépassement des hauteurs maximales fixées, les éléments suivants :

- les éléments techniques tels que cheminées, locaux techniques, etc.
- les éléments et locaux techniques liés à la production d'énergie renouvelable : panneaux solaires, aérogénérateurs, etc. ;
- les pylônes, supports de lignes électriques et d'antennes.

Dispositions générales :

La hauteur H des constructions ne doit pas excéder 15 mètres. Cette hauteur pourra atteindre jusqu'à 18 mètres, à condition qu'elle soit limitée à 35% de l'emprise au sol de la construction.

Dispositions particulières :

Un dépassement de 1 mètre de la hauteur maximale autorisée pourra être autorisé :

- en cas de commerces en rez-de-chaussée,
- en cas de réalisation de stationnement semi-enterré éclairé naturellement.

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux travaux d'entretien, d'amélioration et de mise aux normes des constructions existantes ne respectant pas les règles définies.

La hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

- **Dans le secteur UAb8**

La hauteur en gabarit* des constructions est définie par :

- une hauteur de façade* limitée à 21 mètres ($H_f \leq 21 \text{ m}$) ;
- un volume enveloppe de toiture* limité à 3,50 mètres ($VET \leq 3,50 \text{ m}$).

Toutefois, cette hauteur maximale des constructions est modulée dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

- **Dans le secteur UAb9**

La hauteur en gabarit* des constructions est définie par :

- une hauteur de façade* limitée à 15 mètres ($H_f \leq 15 \text{ m}$) ;
- un volume enveloppe de toiture* limité à 3,50 mètres ($VET \leq 3,50 \text{ m}$).

Toutefois, cette hauteur maximale des constructions est modulée dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

- **Dans le secteur UAb10**

La hauteur totale* des constructions est limitée à 26 mètres.

Toutefois, cette hauteur maximale des constructions est modulée dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

- **Dans le secteur UAb11**

La hauteur totale* des constructions est limitée à 20 mètres.

Toutefois, cette hauteur maximale des constructions est modulée dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

- **Dans le secteur UAb12**

La hauteur totale* des constructions est limitée à 13 mètres.

- **Dans le secteur UAb13**

La hauteur maximale des constructions est définie par :

- une hauteur de façade* limitée à 13 mètres ($H_f \leq 13 \text{ m}$) ;
- une hauteur totale* limitée à 18 mètres ($H_t \leq 18 \text{ m}$).

- **Dans le secteur UAb14**

La hauteur totale* des constructions est limitée à 33 mètres.

Toutefois, la hauteur totale* des constructions est limitée selon leur implantation par rapport à la limite extérieure de la lisière des massifs de 100 hectares représentée graphiquement sur les plans de zonage et identifiée dans la légende « bande de 50 mètres » :

- à 9 mètres, pour les constructions ou parties de construction implantées dans une bande d'une profondeur de 12 mètres comptée perpendiculairement à la limite de la lisière ;
- à 21 mètres, pour les constructions ou parties de construction implantées dans une bande d'une profondeur de 24 mètres comptée perpendiculairement à la limite extérieure de la bande de 12 mètres visée ci-avant.

- **Dans le secteur UAb15**

La hauteur des constructions est définie dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP). Toutefois, n'est pas considéré comme un niveau, mais comme un sous-sol, un niveau semi-enterré dès lors que plus de 50 % de la surface des façades du niveau concerné sont enterrés.

- **Dans le secteur UAb16**

Dans une bande de 20 mètres de profondeur maximum à compter de la limite de voie*, la hauteur maximale des constructions est définie par :

- une hauteur de façade* limitée à 15 mètres ($H_f \leq 15 \text{ m}$) ;
- un volume enveloppe de toiture* limité à 3,50 mètres ($VET \leq 3,50 \text{ m}$).

Au delà de cette bande, la hauteur maximale des constructions est définie par :

- une hauteur de façade* limitée à 12 mètres ($H_f \leq 12 \text{ m}$) ;
- un volume enveloppe de toiture* limité à 3,50 mètres ($VET \leq 3,50 \text{ m}$).

- **Dans le secteur UAb17**

La hauteur maximale* s'exprime en hauteur en niveaux sans application du VET selon les orientations indiquées dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

2.5.2 - Règles graphiques

Dès lors que figure aux plans de zonage une hauteur, sa valeur se substitue aux valeurs de hauteur de façade* ou de hauteur totale* fixées aux paragraphes 2.5.1.1 et 2.5.1.2.

Dans le cas où la légende d'un plan de zonage indique qu'est applicable un plan des filets de hauteur, il convient de se référer à la partie 1 du règlement, chapitre 2 (paragraphe 2.5.4).

2.5.3 - Règles qualitatives

Dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement, une hauteur différente de celles prévues ci-dessus peut être admise ou imposée dans les cas suivants :

1. pour les constructions identifiées aux plans de zonage comme faisant l'objet de prescriptions relatives à la qualité urbaine et architecturale, dès lors que la hauteur est au plus égale à celle de la construction existante*, de la continuité bâtie, de la construction dans l'ensemble bâti ou dans l'ensemble cohérent considéré ;
2. lorsqu'en égard aux caractéristiques particulières du terrain*, telles qu'une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs voies d'altimétrie différente, ne peut pas être conforme à la règle. Dans ce cas, la hauteur en gabarit est adaptée afin que la volumétrie de la construction favorise son insertion sur le terrain, en prenant en compte la morphologie urbaine environnante ;
3. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension* de constructions existantes* à la date d'approbation du PLUi dont la hauteur n'est pas conforme à la règle, dès lors qu'ils sont réalisés dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la hauteur de la construction existante ;
4. lorsqu'il s'agit de la mise en œuvre de dispositifs d'isolation par surélévation de la toiture d'une construction existante* à la date d'approbation du PLUi, présentant une hauteur supérieure à celle exigée par la règle ou que ces travaux auraient pour effet de rendre supérieure à celle exigée par la règle, dès lors que la surélévation demeure limitée à la seule nécessité de la mise en œuvre du dispositif d'isolation.

Chapitre 3 - LA QUALITÉ PAYSAGÈRE ET ÉCOLOGIQUE

Rappels :

Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou éventuellement substitutive les dispositions graphiques figurant aux plans de zonage dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la qualité paysagère et écologique, au chapitre 3 de la partie 1 du règlement auquel il convient de se référer.

Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, le traitement paysager et végétal des espaces peut faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLUi).

3.1 - Dans la zone UAb et le secteur UAb16, à l'exception des autres secteurs

3.1.1 - Les espaces libres, leurs composantes et les principes généraux de leur traitement

Les principes généraux du traitement des espaces libres figurent au chapitre 3 de la partie 1 du règlement.

3.1.2 - Le traitement paysager des espaces libres : aspects quantitatifs

3.1.2.1 Le coefficient de pleine terre

Le coefficient de pleine terre* minimal est de **20%** de la superficie du terrain.

La mise en œuvre des coefficients de compensation, prévus au paragraphe 3.1.4 du chapitre 3 de la partie 1 du règlement, est applicable.

Pour les opérations mixtes comprenant des équipements d'intérêt collectif et services publics ou des commerces ou encore des activités de service, le coefficient de pleine terre* minimal est de **10%** de la superficie du terrain. La mise en œuvre des coefficients de compensation*, prévus au paragraphe 3.1.4 du chapitre 3 de la partie 1 du règlement, peut concerner la totalité des espaces exigée par l'application du coefficient de pleine terre*.

Pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et de services urbains*, le coefficient de pleine terre* ne leur est pas applicable dès lors qu'existent des contraintes ou spécificités architecturales, techniques ou fonctionnelles.

3.1.2.2 Règle graphique

Dès lors que figure au plan de zonage un coefficient de pleine terre* graphique, sa valeur se substitue à celle fixée au paragraphe 3.1.2.1.

3.1.2.3 Règle qualitative

Dans les cas d'extensions de constructions existantes* à la date d'approbation du PLUi, prévus au paragraphe 2.4.3 du présent règlement de zone, dont l'emprise au sol* est supérieure à celle prévue par la règle, le coefficient de pleine terre* fixé ci-dessus peut ne pas être respecté dès lors que la surface des espaces de pleine terre* avant travaux demeure inchangée.

3.1.3 - Le traitement paysager des espaces libres : aspects qualitatifs

3.1.3.1 Les espaces de pleine terre

Le traitement des espaces de pleine terre* est prévu au chapitre 3 (section 3.1) de la partie 1 du règlement).

Dans le cas d'une mise en œuvre des coefficients de compensation prévus au paragraphe 3.1.2.1 ci-dessus, il convient d'intégrer le traitement et la localisation de ces espaces (toiture végétalisée, espace sur dalle...) à l'ensemble de la conception du projet. Il s'agit d'obtenir une cohérence des espaces végétalisés adaptée aux caractéristiques du projet.

3.1.3.2 Les autres espaces libres

Les espaces libres*, autres que les espaces de pleine terre*, reçoivent un traitement paysager minéral et/ou végétal au regard du contexte environnant. Il s'agit de privilégier la localisation des espaces végétalisés et plantés à proximité de tels espaces aménagés sur les terrains voisins afin de tendre vers un regroupement des plantations au cœur des îlots verts.

- **La marge de recul**

L'espace compris entre la limite de voie* et les constructions, à l'exception de celles dont le rez-de-chaussée a une autre destination que l'habitation, est majoritairement végétalisé de façon à concourir au paysage de la rue qu'il borde.

- **Les espaces sur dalle**

Les espaces sur dalle, hormis ceux comptabilisés en espace de pleine terre, non affectés à un usage privatif et qui n'entrent pas dans le décompte de l'emprise au sol* des constructions, sont végétalisés dans la majeure partie de leur superficie.

- **Les espaces de stationnement**

Les aires de stationnement réalisées en surface sont conçues, tant dans le choix de leur localisation que dans leur traitement paysager, pour limiter leur impact visuel depuis l'espace public. Un arbre au moins est planté pour quatre places de stationnement. Ces plantations peuvent être regroupées et organisées dans une composition paysagère.

3.1.4 - Les plantations

Les plantations, qu'il s'agisse d'arbres ou de composition de haies, sont effectuées avec des essences locales.

Un arbre au moins est maintenu ou planté par tranche complète de 100 m² d'espace de pleine terre*.

3.2 - Dans les autres secteurs de la zone UAb

Les dispositions prévues au chapitre 3, section 3.1, de la partie 1 du règlement ne sont pas applicables aux secteurs de la zone UAb, sauf disposition contraire expresse prévue dans certains secteurs.

3.2.1 - Secteur UAb1

Les terrains dont la surface est supérieure à 2 500m² comportent au minimum 30% de leur surface en espaces libres, dont la moitié en pleine terre.

Les espaces de pleine terre sont végétalisés et plantés et ne peuvent être utilisés à l'usage du stationnement des véhicules.

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les espaces libres non bâtis sont plantés à raison d'un arbre à haute tige par 100m² de terrain libre. En outre, un arbre de haute tige est planté ou maintenu par 50 m² de superficie d'espaces de pleine terre.

Lorsque la surface des aires de stationnement excède 2 000m², elles sont divisées par des rangées d'arbres ou de haies vives afin d'en améliorer l'aspect et d'en réduire les nuisances.

3.2.2 - Secteur UAb2

Le coefficient de pleine terre* minimal est de **20%** de la superficie de l'opération d'aménagement*.

La mise en œuvre des coefficients de compensation, prévus au paragraphe 3.1.4 du chapitre 3 de la partie 1 du règlement, est applicable. Toutefois, dans ce secteur, les coefficients applicables sont les suivants :

Nature de l'espace	Coefficient de compensation	Équivalence pour une surface de 100m ² de pleine terre
Espace de pleine terre*	1	100 m ²
Toiture végétalisée sur une épaisseur de terre ≥ 30 cm	0,50	50 m ²
Espace végétalisé sur dalle sur une épaisseur de terre ≥ 30 cm	0,50	50 m ²
Espace végétalisé sur dalle sur une épaisseur de terre ≥ 70 cm	1	100 m ²
Surface végétalisée perméable à l'eau et à l'air, telles que les dalles alvéolées engazonnées	0,30	30 m ²

Pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et de services urbains*, le coefficient de pleine terre* ne leur est pas applicable dès lors qu'existent des contraintes ou spécificités architecturales, techniques ou fonctionnelles.

Les espaces de pleine terre sont végétalisés et plantés et ne peuvent être utilisés à l'usage du stationnement des véhicules. Cette disposition n'est pas applicable aux programmes associés à la halle Sulzer et à la halle Sulzer elle-même.

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les espaces libres non bâtis sont plantés à raison d'un arbre à haute tige par 100m² de terrain libre. En outre, un arbre de haute tige est planté ou maintenu par 50 m² de superficie d'espaces de pleine terre.

Les aires de stationnement en surface sont plantées à raison d'un arbre pour 4 emplacements. Lorsque la surface des aires de stationnement excède 2 000m², elles sont divisées par des rangées d'arbres ou de haies vives afin d'en améliorer l'aspect et d'en réduire les nuisances.

3.2.3 - Secteur UAb3

Le traitement des espaces libres végétalisés est celui prévu aux paragraphes 3.1.5 et 3.1.6 du chapitre 3 de la partie 1 du règlement.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 emplacements.

3.2.4 - Secteur UAb4

Le traitement paysager des espaces libres est prévu dans les orientations d'aménagement et de programmation.

3.2.5 - Secteur UAb5

20 % minimum de la superficie de l'opération d'aménagement* sont traités en espaces végétalisés selon les dispositions prévues aux paragraphes 3.1.5 et 3.1.6 du chapitre 3 de la partie 1 du règlement.

Entrent dans le calcul de la superficie des espaces végétalisés, ceux réalisés sur des espaces bénéficiant d'une épaisseur de terre d'au moins 0,30 mètre.

3.2.6 - Secteur UAb6

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les espaces non bâtis engazonnés ou non sont plantés.

Il est exigé le maintien d'au moins 20% de la surface de la parcelle en espace vert de pleine terre.

Les espaces restés libres après l'implantation ou démolition des constructions font l'objet d'un traitement paysager végétal.

Définition « pleine terre » :

Un espace non construit peut être qualifié de « pleine terre » si :

- son revêtement est perméable ; sur une profondeur de 10 m à compter de sa surface,
- il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eau potable, eaux usées ou pluviales).

Les aires de stationnement et leurs accès sont exclus des surfaces de pleine terre.

Les voies d'accès et parcs de stationnement, situés à proximité des limites parcellaires, sont séparés par une clôture ou des haies vives à feuillage persistant suffisamment dense pour former un écran.

3.2.7 - Secteur UAb7

Le traitement des espaces libres de la construction fait l'objet d'un soin particulier, afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie, au développement de la biodiversité et à la gestion des eaux pluviales.

30% au minimum de la superficie de l'opération d'aménagement* sont traités en espaces verts (pleine terre, espaces verts sur dalle d'une épaisseur de terre minimum de 60 cm). Les aires de stationnement en dalles ajourées ne sont pas comptabilisées dans les surfaces d'espaces verts.

Au-delà de la réalisation de plus de 4 places de stationnement pour les véhicules motorisés, les aires de stationnement extérieures bénéficient d'un traitement paysager et sont plantées au minimum d'un arbre de haute tige pour 100m² de superficie d'aire de stationnement.

Définition « Pleine terre » : Épaisseur de terre pouvant recevoir des plantations et supérieure ou égale à 2,00 mètres.

3.2.8 - Secteur UAb8

30 % au minimum de la superficie de l'opération d'aménagement* sont traités en espaces verts soit en pleine terre, soit sur dalle, soit sur toiture terrasse.

Pour les opérations de constructions d'activités artisanales, industrielles ou commerciales, les espaces libres conservés en pleine terre sont plantés à raison d'un arbre de haute tige au minimum pour 100 m² d'espace libre en pleine terre.

Les espaces verts sur dalle comportent une épaisseur de terre végétale de 60 centimètres au minimum.

Les espaces verts sur toiture sont réalisés de manière à garantir leur pérennité.

Les aires de stationnement en dalles ajourées ne sont pas comptabilisées dans les surfaces d'espaces verts.

Définition « Pleine terre » : Épaisseur de terre pouvant recevoir des plantations et supérieure ou égale à 2,00 mètres.

Les aires de stationnement en surface sont plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

3.2.9 - Secteur UAb9

25 % au minimum de la superficie du terrain sont traités en espaces verts soit en pleine terre, soit sur dalle, soit sur toiture terrasse.

Pour les opérations de constructions d'activités artisanales, industrielles ou commerciales, les espaces libres conservés en pleine terre sont plantés à raison d'un arbre de haute tige au minimum pour 100 m² d'espace libre en pleine terre.

Les stationnements végétalisés ou engazonnés peuvent être comptés dans le calcul des espaces de pleine terre seulement s'ils permettent l'infiltration des eaux pluviales et si ce traitement est mis en place sur un ensemble de places de stationnement cohérent et paysager.

Définition « Pleine terre » : Épaisseur de terre pouvant recevoir des plantations et supérieure ou égale à 2,00 mètres.

Les aires de stationnement en surface sont plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

Les places PMR ne doivent pas être en engazonnées.

3.2.10 - Secteur UAb10

Les espaces libres sont essentiellement végétalisés, les espaces minéraux étant l'exception.

Les espaces libres végétalisés à l'exception des toitures sont essentiellement composés d'une seule trame et constituent une unité globale cohérente. La juxtaposition de petits espaces végétalisés fragmentés est prohibée.

Au moins 30% de la superficie du terrain sont aménagés en espaces verts. Peuvent être inclus dans la superficie en espace vert l'emprise des ouvrages de récupération des eaux pluviales à condition qu'ils soient à ciel ouvert et intégrés au parti architectural et paysager.

La superficie des espaces verts nécessaires (SEVn) est calculée de la manière suivante :

$$SEVn = S1 + 0.8S2 + 0.4S3 + 0.2S4$$

À savoir

- Les surfaces d'espaces verts ayant une épaisseur de terre d'au minimum 1 mètre (S1) sont affectées du coefficient 1 ; elles comptent pour 100% de leur superficie.
- Les surfaces d'espaces verts ayant une épaisseur de terre d'au minimum 0,60 mètre (S2) sont affectées du coefficient 0.8 ; elles comptent pour 80% de leur superficie.
- Les surfaces de toitures végétalisées extensives avec une épaisseur de substrat de 10 cm minimum (S3) sont affectées du coefficient 0.4 ; elles comptent pour 40% de leur superficie.

- Les surfaces de façades végétalisées par des plantes grimpantes en pleine terre ou par de la végétation suspendue (S4) sont affectées du coefficient 0.2 ; elles comptent pour 20% de leur superficie.

Définition « espace vert » :

Est considérée comme espace vert toute surface au sol, en toiture, en façade des constructions - non recouverte - plantée d'herbes, plantes, arbres, arbustes

Définition « espace vert de pleine terre » :

Un espace peut être qualifié d'espace de pleine terre s'il n'est le support d'aucun aménagement autre que les aménagements propres aux jardins et espaces verts, ni d'aucune construction, aussi bien au-dessus du sol qu'au-dessous du niveau du sol naturel sur une profondeur de 10 mètres.

Il peut en revanche être traversé par des réseaux techniques aériens ou souterrains.

Les aires de stationnement et leurs accès sont exclus des surfaces de pleine terre.

3.2.11 - Secteur UAb11

Chaque terrain d'assiette comporte un espace végétalisé (pleine terre ou sur dalle) représentant minimum 20% de la surface de celui-ci et minimum 10% en espace de pleine terre.

La surface végétalisée sera composée strictement :

- des espaces de pleine terre,
- des aires de jeux,
- des liaisons et cheminement doux,
- de couvertures sur dalles à condition qu'elles soient constituées d'un minimum de 60 centimètres d'épaisseur de terre végétale et dans la limite de 20 % de la surface totale végétalisée du terrain d'assiette,
- de toitures végétalisées dans la limite de 10 % de la surface totale végétalisée du terrain d'assiette.

Les aires de stationnement sont plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 emplacements.

Il devra être planté 1 arbre par 100 m² de surface végétalisée à l'exception des toitures. Ce calcul comprend tous les arbres coupés à l'occasion des projets de construction qui sont obligatoirement replantés.

Définition « espace vert » :

Est considérée comme espace vert toute surface au sol - non bâtie et non recouverte - plantée d'herbe et éventuellement d'autres végétaux (fleurs, arbres, arbustes, ...).

Définition « espace vert de pleine terre » :

Un espace peut être qualifié d'espace de pleine terre s'il n'est le support d'aucun aménagement autre que les aménagements propres aux jardins et espaces verts, ni d'aucune construction, aussi bien au-dessus du sol qu'au-dessous du niveau du sol naturel sur une profondeur de 10 mètres.

Il peut en revanche être traversé par des réseaux techniques aériens ou souterrains.

Les aires de stationnement et leurs accès sont exclus des surfaces de pleine terre.

3.2.12 - Secteur UAb12

Les surfaces libres de toute construction hormis les aires de stationnement sont plantées et convenablement entretenues à raison d'un arbre de haute tige par 200 m² de terrain libre.

Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre pour 3 places. En outre, les marges d'isolement prévues entre la zone d'activités et les secteurs d'habitat, sont plantées d'une haie vive suffisamment dense pour former un écran visuel et accompagnée d'une bande engazonnée d'une largeur minimum de 4 mètres.

Des espaces paysagers et plantés sont aménagés sur une surface d'au moins 25% de la surface totale du terrain. Sont exclus de ce calcul, les places de stationnement ainsi que les aires de manœuvre, les passages imperméabilisés, les dalles, terrasses ou piscines.

Les espaces verts sur dalle entrent dans le calcul dès lors qu'il est prévu une épaisseur de terre végétale d'au moins 0,50 mètre.

Des haies vives formant écran d'une hauteur minimale de 1,5 mètre à la plantation sont réalisées autour des zones de stockage de matériels, matériaux, produits finis, et autour des aires de stationnement supérieures à 1 000 m².

Les aires de stationnement et les aires de dépôt à l'air libre sont fractionnées en unités inférieures à 500 m² et 50 mètres de longueur par des haies similaires.

Les parkings extérieurs sont organisés par module de 10 places maximum, arborés et séparés par des haies.

Définition « espace libre » :

Espaces autres que ceux occupés par les constructions et installations, les circulations et cheminements et les places de stationnement.

Définition « espaces verts » :

Espaces végétalisés, ce qui exclut les surfaces imperméabilisées (voir la définition ce mot) telles que les parkings, les terrasses, les voies internes en béton, en bitume ou de quelque nature que ce soit, etc. (à l'exception de solutions végétalisées).

Un sol reconstitué sur la terrasse d'une construction en sous-sol ou en rez-de-chaussée, sera considéré comme « espace végétal » s'il est recouvert par au moins 0,50 mètre de terre végétale au-dessus de la couche drainante éventuelle.

3.2.13 - Secteur UAb13

Les arbres et plantations existantes sont conservés ou remplacés par des plantations au moins équivalentes dans le cas où le projet rend impossible leur conservation.

Les espaces libres de toute construction, stationnement ou circulation sont aménagés en espaces verts ou aires de jeux. Il est imposé un arbre de haute tige pour 100 m² de terrain libre. Les aires de stationnement à l'air libre, non couvertes, sont également plantées à raison d'un arbre de haute tige pour deux emplacements de stationnement à proximité de ces derniers.

3.2.14 - Secteur UAb14

Les espaces libres de toute construction, stationnement ou circulation, sont aménagés en espaces paysagers. 50% au moins de leur superficie doivent être perméables et 30% au moins plantés.

Les espaces plantés sont réalisés d'un seul tenant, sur une épaisseur de terre minimale de 60 cm.

Les aires de stationnement en surface font l'objet d'un traitement paysager, comprenant au moins un arbre de haute tige (arbres de première grandeur) par 100 m² de la surface dédiée au stationnement (soit un arbre pour 4 places de stationnement).

Les espaces occupés par les circulations piétonnes ou automobiles sont plantés à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 150 m².

3.2.15 - Secteur UAb15

20 % minimum de la superficie totale de l'opération d'aménagement* dans le périmètre de l'OAP sont traités en espaces verts.

50 % minimum des espaces libres sont traités en espaces perméables.

Les aires de stationnement sont plantées à raison d'un arbre au moins par 50 m² de terrain affecté au stationnement.

3.2.16 - Secteur UAb17

Le coefficient de pleine terre* minimal est de 20%.

La mise en œuvre des coefficients de compensation, prévus au paragraphe 3.1.4 du chapitre 3 de la partie 1 du règlement, est applicable.

Toutefois, dans ce secteur, les coefficients applicables sont les suivants :

Nature de l'espace	Coefficient de compensation	Equivalence pour surface de 100 m ² de pleine terre
Espace de pleine terre	1	100m ²
Toiture végétalisée sur une épaisseur de terre ≥ 30 cm	0,5	50 m ²
Toiture végétalisée sur une épaisseur de terre ≥ 70 cm	0,8	80 m ²
Espace végétalisé sur dalle sur une épaisseur de terre ≥ 70 cm	0,8	80 m ²
Surface végétalisée perméable à l'eau et à l'air, telles que les dalles alvéolées engazonnées	0,3	30 m ²

Pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et de services urbains*, le coefficient de pleine terre* ne leur est pas applicable dès lors qu'existent des contraintes ou spécificités architecturales, techniques ou fonctionnelles.

Les espaces de pleine terre sont végétalisés et plantés et ne peuvent être utilisés à l'usage du stationnement des véhicules.

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les espaces libres non bâtis sont plantés à raison d'un arbre à haute tige par 100m² de terrain libre. En outre, un arbre de haute tige est planté ou maintenu par 50 m² de superficie d'espaces de pleine terre.

3.3 - Les prescriptions graphiques relatives à la qualité paysagère et écologique

Les espaces ou éléments faisant l'objet d'une protection particulière au titre de la qualité paysagère et écologique sont délimités ou localisés aux plans de zonage. Il s'agit des cœurs d'îlots et lisières de jardins, des espaces collectifs végétalisés, des arbres identifiés, des continuités paysagères, des boisements urbains, des espaces boisés classés ainsi que de la bande de 50 mètres.

Les prescriptions spécifiques applicables à ces espaces et éléments figurent dans la partie 1 du règlement au chapitre 3, section 3.2.

Chapitre 4 - LA QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE

Rappels :

Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou éventuellement substitutive les dispositions graphiques figurant aux plans de zonage dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la qualité urbaine, architecturale et environnementale, au chapitre 4 de la partie 1 du règlement du règlement auxquels il convient de se référer.

Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, la qualité urbaine, architecturale et environnementale peut faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLUi).

4.1 - Insertion du projet dans son environnement

Les principes généraux de l'insertion du projet dans son environnement figurent au chapitre 4 de la partie 1 du règlement.

4.2 - Aspect extérieur et qualité architecturale de la construction

4.2.1 - Conception des projets

Cette zone, à caractère mixte, constitue soit une liaison entre les quartiers centraux et les quartiers périphériques, soit la création de nouveaux quartiers urbains.

Les objectifs poursuivis sont, tant pour les constructions nouvelles que les travaux sur construction :

- d'accompagner un fort renouvellement urbain dans une diversité de formes et de gabarits afin de concilier densité et enjeux environnementaux (ensoleillement, végétalisation) ;
- de créer un rapport équilibré entre bâti et espaces libres ;
- de permettre l'expression d'une architecture contemporaine et la créativité architecturale.

De volumétrie variée selon les secteurs, l'ordonnancement des constructions est guidé par la composition urbaine et paysagère du lieu.

Pour les constructions implantées en limite de la zone UAb, une attention particulière est portée à leur volumétrie pour assurer une transition adaptée.

Il s'agit cependant de prendre en compte l'insertion du projet dans son environnement urbain et paysager, sauf contexte urbain particulier. A ce titre, en limite de zone, une attention particulière est portée sur la volumétrie des constructions pour assurer une transition morphologique adaptée.

Les constructions sont conçues dans la recherche d'une qualité architecturale tout en présentant une simplicité dans leur volume et le traitement de leurs façades.

La composition des volumes bâtis favorise le rythme des façades à l'échelle de la rue et les transparences visuelles sur les îlots verts.

Dans le cas d'implantation en recul de l'espace public, un traitement paysager intégrant des usages, en cohérence avec la profondeur du recul, est privilégié.

Le choix des matériaux utilisés en façade des constructions est guidé, quant à leur aspect et leur texture, au regard de leur pérennité et leur perméabilité à la lumière, tout en évitant une trop grande diversité de matières et de couleurs sur une même façade.

Le choix des couleurs contribue à l'intégration harmonieuse de la construction dans le paysage environnant et notamment :

- permet une harmonisation des coloris avec l'architecture de la construction ;
- respecte l'ambiance chromatique de la rue ou de l'opération d'ensemble ;
- souligne le parti architectural, tel que le rythme des façades.

Les annexes sont traitées avec le même soin et avec la même recherche de qualité que la construction principale.

4.2.2 - Traitement des toitures*

La conception des toitures* est guidée par une simplicité des formes.

Différents types de toiture* tels que terrasse, à pans ou formes contemporaines sont admis dès lors qu'ils respectent une harmonie d'ensemble et des proportions cohérentes avec la hauteur de façade et la volumétrie de la construction.

La réalisation des toitures* végétalisées privilégie une qualité de mise en œuvre, un choix pertinent de dispositifs limitant leur entretien, afin d'assurer et de garantir une pérennité des végétaux.

Les toitures* terrasses des parties de construction qui développent une emprise au sol plus importante que celle des niveaux supérieurs sont végétalisées ou sont utilisées pour la rétention des eaux pluviales, sur la majorité de leur surface, sauf dans le cas de contraintes techniques ou d'utilisation de la toiture à un usage particulier tel que circulation, usage privatif.

Les équipements techniques situés en toiture* tels que système de refroidissement, chauffage, accès aux toitures* sont intégrés qualitativement de manière à ne pas porter atteinte à l'intégrité architecturale de la construction, ni au paysage urbain. En cas de toiture* à pans, les panneaux solaires sont intégrés dans les pans de toiture*.

Les garde-corps font l'objet d'une mise en œuvre qualitative et sont intégrés dès la conception du projet, de façon à éviter une dénaturation de la construction.

4.3 - Les clôtures

Par leur aspect, leurs proportions, particulièrement leur hauteur, et le choix de leur traitement, les clôtures s'harmonisent avec la conception du projet, le traitement des espaces libres et les caractéristiques dominantes des espaces publics qu'elles bordent.

Le choix de leur traitement ou des matériaux privilégie leur caractère durable.

La conception et les caractéristiques des clôtures permettent la libre circulation de la petite faune.

4.3.1 - Les clôtures implantées en limite de voie*

Les portails et autres dispositifs d'accès s'inscrivent dans la continuité des murs et clôtures tout en recherchant une unité de matériaux.

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres. **Dans le secteur UAb8**, la hauteur des clôtures est limitée à 1,80 mètre dont 0,60 mètre au maximum pour les parties pleines.

Dans le secteur UAb17, la hauteur des clôtures est limitée à 1,50 mètre.

Pour les constructions autres que celles destinées à l'habitation, des clôtures différentes peuvent être réalisées pour des raisons fonctionnelles ou de sécurité.

4.3.2 - Les clôtures implantées en limites séparatives

Les clôtures formant une limite entre un espace construit et une zone agricole ou naturelle concourent au traitement de la transition vers les paysages naturels. A ce titre, les clôtures sont végétales, c'est-à-dire la plantation d'une haie composée d'essences locales, éventuellement doublée de lisses ou d'un grillage, sauf dans le cas où il s'agit de la continuité d'une clôture existante d'une autre nature.

Les autres clôtures ont une hauteur maximale de 2 mètres. **Dans le secteur UAb8**, elles ont une hauteur maximale de 1,80 mètre.

Pour les constructions autres que celles destinées à l'habitation, des clôtures différentes peuvent être réalisées pour des raisons fonctionnelles ou sécuritaires.

Dans le secteur UAb5, les clôtures implantées en limites séparatives ne sont pas réglementées.

4.4 - Les prescriptions graphiques relatives à la qualité urbaine et architecturale

Les constructions, éléments ou ensembles faisant l'objet d'une protection particulière au titre de la qualité urbaine et architecturale sont délimités ou localisés au plan de zonage. Il s'agit des édifices et des éléments du patrimoine urbain et rural, des continuités bâties, des ensembles bâtis, ainsi que des ensembles cohérents.

Les prescriptions spécifiques applicables à ces constructions, ensembles et éléments figurent dans la partie 1 du règlement au chapitre 4.

Chapitre 5 - LES DÉPLACEMENTS ET LE STATIONNEMENT

Rappel :

Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tel qu'ils sont délimités aux plans de zonage, la desserte par les voies, l'aménagement des emprises publiques et les modalités de stationnement peuvent faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLUi).

5.1 - Voies et accès

Les dispositions réglementaires relatives aux voies et aux accès se situent au chapitre 5 de la partie 1 du règlement, auquel il convient de se référer.

5.2 - Stationnement

5.2.1 - Dans la zone UAb et les secteurs UAb16 et UAb17

5.2.1.1 Dispositions relatives au stationnement

Les dispositions réglementaires relatives aux normes de stationnement des véhicules automobiles et des vélos, ainsi que leurs modalités de calcul, se situent au chapitre 5 de la partie 1 du règlement, auquel il convient de se référer.

Toutefois, nonobstant les dispositions prévues dans la partie 1, le nombre minimal de places de stationnement à réaliser par logement, en dehors des périmètres de 500 mètres autour des gares, est fixé à 1 place, quelle que soit la commune concernée. Cette disposition n'est pas applicable dans les secteurs de la zone UAb.

5.2.1.2 Modalités de réalisation des places de stationnement

Les dispositions relatives aux modalités de réalisation des places de stationnement sont prévues dans la partie 1 du règlement (chapitre 5).

Le mode de réalisation des places de stationnement contribue à l'insertion paysagère du projet au regard des caractéristiques particulières de son environnement.

La conception et la localisation des aires de stationnement en surface sont prévues, lorsqu'elles sont autorisées, au chapitre 3, section 3.3 du présent règlement de zone.

5.2.2 - Dans les autres secteurs de la zone UAb

Les règles du chapitre 5 de la partie 1 du règlement sont applicables aux secteurs de la zone UAb, à l'exception, sauf disposition contraire explicite dans chaque secteur, des paragraphes suivants :

- 5.2.2.1 (normes pour les constructions nouvelles),
- 5.2.3.1 (mutualisation et foisonnement),
- 5.2.3.3 (modalités de réalisation des places de stationnement).

En outre, certains secteurs peuvent comprendre des « dispositions particulières » qui sont complémentaires, ou substitutives en cas d'incohérence, avec les dispositions du chapitre 5 de la partie 1 du règlement qui leur demeurent applicables.

5.2.2.1 Dans les secteurs UAb1 et UAb2

- Normes de stationnement pour les véhicules motorisés des constructions nouvelles

Destinations et sous-destinations	Normes minimales	
	Dans les périmètres de 500 m autour des gares	En dehors des périmètres de 500 m autour des gares
Logements locatifs à caractère social (financés avec prêt aidé de l'État)	0,5 place par logement	0,8 place par logement
Logements	1 place par 70m ² de surface de plancher, et au plus 1 place par logement	1 place par 70m ² de surface de plancher
Hébergement dans résidences ou foyers avec service	0,13 place par chambre	
Bureaux, Activités artisanales, locaux industriels, laboratoires, dépôt et entrepôt	1 place pour 100m ² de surface de plancher dans le secteur UAb1 1 place pour 150 m ² de surface de plancher dans le secteur UAb2	
Commerces inférieurs à 200m ² de surface de vente	1 place	
Commerces supérieurs à 200m ² de surface de vente	70 % de la surface de plancher dans le secteur UAb1 et 50% de la surface de plancher dans le secteur UAb2 Et aménagement d'aires spécifiques nécessaires aux véhicules de livraison	
Cinéma, salle de spectacle	1 place pour 3 fauteuils	
Hôtels, hôpitaux, cliniques, établissement de soins	1 place pour 4 chambres	
Établissements d'enseignement	Dans le secteur UAb1 : 1 place /logement de fonction 1 place pour 2 classes de primaire 1 place par classe secondaire 1 ^{er} degré 2 places par classe secondaire 2 ^{ème} degré 1m ² pour 20 élèves secondaire 2 roues Dans le secteur UAb2, le nombre de places est déterminé en fonction de la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune (proximité gare, existence ou non de parc public de stationnement, etc.).	

- Dispositions particulières

Par dérogation, dans le cas d'opérations complexes comportant plusieurs catégories d'occupation du sol, il est possible de réaliser un parc de stationnement commun à l'ensemble ou à une partie de l'opération sous réserve qu'il corresponde aux besoins particuliers et justifiés des occupations ou utilisations du sol et qu'il respecte les conditions normales d'utilisation. Les automobilistes utilisant ce parking banalisé et mutualisé peuvent utiliser n'importe quelle place disponible.

Toutefois pour les programmes à activités mixtes, lorsque les pointes hebdomadaires de ces activités sont simultanées, le calcul des places peut prendre en considération le principe de mutualisation.

Les places commandées sont autorisées à condition qu'une place de stationnement par logement soit directement accessible.

Les cas non prévus doivent être assimilés aux catégories dont ils se rapprochent ou à défaut faire l'objet d'une étude particulière.

Le nombre de places de stationnement nécessaires au fonctionnement et à la fréquentation des équipements de services publics et des établissements recevant du public, du centre commercial et des bureaux est déterminé en fonction de la nature de l'établissement, de l'équipement ou du service public, de leur groupement, de la situation de la construction, des possibilités de dessertes par les transports en commun et de la polyvalence éventuelle d'utilisation des aires de stationnement.

Pour la détermination du nombre de places nécessaire à la satisfaction des besoins des dits équipements, les places offertes dans les parcs ouverts au public de stationnement existants et projetés dans un rayon de 500 m peuvent être prises en compte après justification des possibilités effectives d'utilisation de ces places en fonction de l'époque, du jour ou des plages horaires pendant lesquels les besoins doivent être satisfaits.

5.2.2.2 Dans les secteurs UAb3, UAb4 et UAb10

- **Normes de stationnement pour les véhicules motorisés des constructions nouvelles**

Ces dispositions figurent dans les orientations d'aménagement et de programmation.

5.2.2.3 Dans le secteur UAb5

- **Normes de stationnement pour les véhicules motorisés des constructions nouvelles**

Destinations et sous-destinations	Normes
Logements locatifs à caractère social (financés avec prêt aidé de l'État)	0,5 place par logement
Logements	1 place par 50m ² de surface de plancher, et au plus 1 place par logement
Bureaux	1 place maximum pour 55 m ² de surface de plancher
Commerces ayant une surface de plancher supérieure à 300 m ²	1 place pour 60 m ² de surface de plancher
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de places est déterminé en fonction des besoins

5.2.2.4 Dans le secteur UAb6

- **Normes de stationnement pour les véhicules motorisés des constructions nouvelles**

Destinations et sous-destinations	Normes minimales
Logements locatifs à caractère social (financés avec prêt aidé de l'État)	1 place par tranche de 70m ² de surface de plancher, et au plus 1 place par logement
Logements	1 place par tranche de 70m ² de surface de plancher, et au plus 3 places par logement

- **Dispositions particulières**

Les dispositions suivantes se substituent à celles prévues au paragraphe 5.2.2.2 du chapitre 5 de la partie 1 du règlement.

Lors de toute modification d'une construction existante, il doit être réalisé un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins supplémentaires.

En cas de changement de destination ou de nature d'activité, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage.

Sauf impossibilité technique justifiée, il est exigé pour les réhabilitations créant de nouveaux logements et les changements de destination vers une destination d'habitation : 2 places de stationnement par logement, aménagées sur le terrain.

En cas de changement de destination ou de modification de constructions existantes, pour les établissements recevant ou générant des livraisons, des emplacements doivent être réservés sur le terrain (aire de déchargements) pour assurer le stationnement et toutes les opérations de chargement, de déchargement, de manutention et de transit. Ceci afin de ne pas gêner les autres usagers de la voirie.

5.2.2.5 Dans le secteur UAb7

- **Normes de stationnement pour les véhicules motorisés des constructions nouvelles**

Destinations et sous-destinations	Normes minimales
Logements locatifs à caractère social (financés avec prêt aidé de l'État)	1 place par tranche de 70m ² de surface de plancher et au plus 1 place par logement
Logements	1 place par tranche de 70m ² de surface de plancher
Bureaux	1 place par tranche de 50m ² de surface de plancher
Artisanat et commerce ayant une surface de plancher de plus de 100 m ²	1 place par tranche de 100m ² de surface de plancher
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire, à l'exception des bureaux	1 place par tranche de 100m ² de surface de plancher

- **Dispositions particulières**

Pour les constructions (hors constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics et de services urbains*) dont la surface de plancher est supérieure à 250 m², lorsque cela est techniquement possible, la totalité des places de stationnement doit être :

- réalisée en sous-sol,
- ou semi-enterrée et couverte,
- ou intégrée dans le volume de la construction.

5.2.2.6 Dans le secteur UAb8

- **Normes de stationnement pour les véhicules motorisés des constructions nouvelles**

Destinations et sous-destinations	Normes minimales
Logements locatifs à caractère social (financés avec prêt aidé de l'État)	1 place par tranche de 70m ² de surface de plancher et au plus 1 place par logement
Logements	1 place par tranche de 70m ² de surface de plancher
Hébergement (résidences étudiantes, résidences pour personnes âgées, foyers de travailleurs, résidences sociales...)	1 place pour 5 chambres
Hébergement hôtelier	1 place pour 3 chambres
Équipements commerciaux, équipements d'intérêt collectif et bureaux	Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation par rapport à l'offre de transports collectifs

- **Dispositions particulières**

Pour les constructions nouvelles d'immeubles collectifs, le stationnement est réalisé en sous-sol lorsque cela est techniquement possible.

5.2.2.7 Dans le secteur UAb9

- **Normes de stationnement pour les véhicules motorisés des constructions nouvelles**

Destinations et sous-destinations	Normes minimales
Logements locatifs à caractère social (financés avec prêt aidé de l'État)	1 place par tranche de 60m ² de surface de plancher et au plus 1 place par logement
Logements	1 place par tranche de 60 m ² de surface de plancher
Hébergement (résidences étudiantes, résidences pour personnes âgées, foyers de travailleurs, résidences sociales...)	1 place pour 3 chambres
Équipements commerciaux, équipements d'intérêt collectif et bureaux	1 place par tranche de 100 m ² de surface de plancher

5.2.2.8 Dans le secteur UAb11

- **Normes de stationnement pour les véhicules motorisés des constructions nouvelles**

Destinations et sous-destinations	Normes minimales
Logements locatifs à caractère social (financés avec prêt aidé de l'État)	40% de la surface de plancher et au plus 1 place par logement
Logements	40% de la surface de plancher
Commerces, bureaux et artisanat	40% de la surface de plancher
Résidence service	15% de la surface de plancher

- **Dispositions particulières**

Modalités de réalisation

Les places ainsi prises en compte ne pourront ultérieurement plus être prises en compte pour une autre opération.

Pour les constructions nouvelles d'habitation d'une hauteur supérieure à trois niveaux (R+3) ; la réalisation de parkings en surface est interdite, à l'exception de places de parkings destinées à des personnes à mobilité réduite (PMR) et rendues obligatoires par la législation en vigueur.

Les parkings sont donc obligatoirement et nécessairement couverts ou enterrés.

Pour les constructions nouvelles d'habitation d'une hauteur inférieure ou égale à trois niveaux (R+2), la réalisation de parkings en surface est autorisée. Cependant, les revêtements de sols doivent satisfaire aux exigences de Haute Qualité Environnementale et garantir la perméabilité des sols sur 50 % minimum de leur surface.

Pour les commerces, les extensions de constructions existantes, les activités et les équipements publics et les places visiteurs, la réalisation de parkings en surface est autorisée. Cependant, les revêtements de sols doivent satisfaire aux exigences de Haute Qualité Environnementale et garantir la perméabilité des sols sur 50% minimum de leur surface.

Pour satisfaire en toute ou partie aux obligations découlant des dispositions précédentes, et même en l'absence d'impossibilité technique, le constructeur peut se prévaloir des places de stationnement (véhicules ou deux roues) existantes ou projetées dès lors qu'elles sont prévues dans le cadre d'une opération précédemment autorisée, ou faisant l'objet d'une demande d'autorisation instruite concomitamment de la demande se rapportant au projet rendant ces places exigibles, sans qu'il soit besoin que le projet soumis à ces obligations ait la même destination que cette opération précédemment autorisée.

La mise en œuvre de cette faculté est toutefois subordonnée aux conditions cumulatives suivantes :

- ces places de stationnement doivent être situées dans un rayon de 300 mètres de la zone d'implantation des constructions ;
- ces places de stationnement doivent être excédentaires au regard des besoins réglementaires de l'opération dans le cadre de laquelle elles ont été réalisées ou doivent être réalisées ;
- ces places de stationnement doivent présenter les mêmes caractéristiques (dimensions, localisations, aménagements, etc.) que celles requises de l'opération mettant en œuvre cette faculté ;
- le pétitionnaire doit justifier dans sa demande de la mise à disposition de ces places à son bénéfice.

Locaux pour le stationnement des deux roues non motorisés :

Les dispositions suivantes se substituent au paragraphe 5.2.4 du chapitre 5 de la partie 1 du règlement.

Pour l'ensemble des constructions, il est obligatoirement prévu des locaux pour le stationnement des deux roues non motorisés. La surface de ces locaux est conforme à la réglementation en vigueur.

Pour les constructions d'habitation, ils sont obligatoirement de plain-pied et accessibles aisément de l'extérieur. Ils sont réalisés dans des espaces clos et couverts et de préférence intégrés dans la construction principale. Leur surface doit permettre un stationnement et un usage pratique des deux-roues. Une partie du local peut être affectée au stationnement des poussettes d'enfants.

Pour les commerces, bureaux et artisanat, ils sont aussi obligatoirement de plain-pied, et réalisés dans des espaces couverts disposant de systèmes d'accroches sécurisés pour les vélos. La surface de ces espaces permet un stationnement et un usage pratique des deux-roues.

5.2.2.9 Dans le secteur UAb12

Dans ce secteur, toutes les dispositions prévues au chapitre 5 de la partie 1 du règlement sont applicables, y compris les paragraphes 5.2.2.1, 5.2.3.1 et 5.2.3.3.

5.2.2.10 Dans le secteur UAb13

- **Normes de stationnement pour les véhicules motorisés des constructions nouvelles**

Dans ce secteur sont applicables les dispositions prévues au paragraphe 5.2.2.1 du chapitre 5 de la partie 1 du règlement, à l'exception de la norme relative au logement, sans caractère social, qui est dans ce secteur de 1,5 place minimum par logement.

- **Dispositions particulières**

Pour les constructions nouvelles de plus de 200 m² de surface de plancher, la moitié des places de stationnement est réalisée en sous-sol.

5.2.2.11 Dans le secteur UAb14

- **Normes de stationnement pour les véhicules motorisés des constructions nouvelles**

Destinations et sous-destinations	Normes minimales	
	Dans les périmètres de 500 m autour des gares	En dehors des périmètres de 500 m autour des gares
Logements locatifs à caractère social (financés avec prêt aidé de l'État)	0,5 place par logement	1 place par logement
Logements	1 place pour 50m ² de surface de plancher, et au plus 1 place par logement	1 place pour 50m ² de surface de plancher
Hébergement hôtelier	1 place par 500m ² de surface de plancher	
Bureaux	1 place par 100m ² de surface de plancher	
Commerce et Artisanat	1 place par 120m ² de surface de plancher	
Industrie	1 place par 120m ² de surface de plancher	
Entrepôt	1 place pour 500m ² de surface de plancher	
Constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation par rapport à l'offre de transports collectifs	

5.2.2.12 Dans le secteur UAb15

- **Normes de stationnement pour les véhicules motorisés des constructions nouvelles**

Dans ce secteur sont applicables les dispositions prévues au paragraphe 5.2.2.1 du chapitre 5 de la partie 1 du règlement, à l'exception de la norme relative au logement, sans caractère social, qui est dans ce secteur de 2 places minimum par logement.

Chapitre 6 - LES ÉQUIPEMENTS ET LES RÉSEAUX

Rappel :

Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, les équipements et les réseaux peuvent faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLUi).

6.1 - Desserte par les réseaux

Les dispositions réglementaires relatives à la desserte par les réseaux se situent au chapitre 6 de la partie 1 du règlement, auquel il convient de se référer.

6.2 - Collecte des déchets

Les dispositions réglementaires relatives à la collecte des déchets se situent au chapitre 6 de la partie 1 du règlement, auquel il convient de se référer.

ZONE UAc

Rappel des principales caractéristiques de la zone

Cette zone, qui regroupe les espaces de centralité correspondant aux tissus des bourgs anciens accueille, outre l'habitat, quelques commerces, services et équipements.

Les constructions, de hauteur modérée, implantées à l'alignement forment un front bâti, généralement continu le long des voies.

L'objectif recherché est de favoriser l'intensité de ces centres et leur mixité fonctionnelle, tout en conservant les caractéristiques de leur identité.

Les termes utilisés dans le règlement identifiés par un astérisque () font l'objet d'une définition ou d'une disposition réglementaire figurant dans la partie 1 du règlement : "définitions et dispositions communes".*

Il convient de s'y référer pour disposer d'une bonne compréhension de la règle et d'en faire une juste application.

Chapitre 1 - LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET L'USAGE DES SOLS

Rappels :

Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou éventuellement substitutive :

- les dispositions transversales prévues au chapitre 1 de la partie 1 du règlement, notamment les secteurs de mixité sociale ;
- les dispositions graphiques figurant aux plans de zonage dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la destination des constructions, au chapitre 1 de la partie 1 du règlement auquel il convient de se référer.

Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, l'usage des sols et la destination des constructions peuvent faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLUi).

1.1 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités du sol interdits

Il est utile de rappeler que toute occupation ou utilisation du sol qui n'est pas interdite au titre de la présente section ou qui n'est pas soumise à des conditions particulières (section 1.2) est admise.

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. les occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte au caractère de la zone ;
2. les constructions à destination d'entrepôt, à l'exception de celles visées à la section 1.2 ci-après ;
3. les constructions à destination de commerce de gros ;
4. l'aménagement de terrains de camping et de parcs résidentiels de loisirs dès lors qu'ils ne constituent pas des équipements d'intérêt collectif et services publics.

Toutefois, les constructions ou occupations et utilisations du sol existantes avant la date d'approbation du PLUi et régulièrement autorisées ayant une destination interdite par le présent règlement peuvent faire l'objet d'extensions mesurées ou de travaux conservatoires.

1.2 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités soumis à conditions

1.2.1 - Conditions relatives à la destination des constructions, à la nature des travaux et leur localisation

1. les constructions à destination **d'industrie du secteur secondaire** dès lors qu'elles ne sont pas susceptibles d'engendrer des nuisances incompatibles avec le caractère dominant de la zone ;
2. les constructions à destination **d'entrepôt** dès lors que cette destination est liée et nécessaire à une autre activité autorisée et implantée à proximité ;
3. les constructions et installations à destination d'équipement d'intérêt collectif et services publics ;
4. les constructions, travaux et installations nécessaires au fonctionnement de services urbains* ;
5. les affouillements ou exhaussements des sols, dès lors qu'ils sont liés et nécessaires à :
 - des travaux de construction ou des occupations et utilisations du sol admises par le règlement ;
 - la lutte contre des risques ou des nuisances de toute nature.

Accusé de réception en préfecture
078-200059889-20260205-CC260205-20-1-DE
Date de télétransmission : 06/02/2026
Date de réception préfecture : 06/02/2026

1-DE
GRAND PARIS
**SEINE
& OISE**
COMMUNAUTÉ URBAINE

1.2.2 - Conditions relatives à l'application des bandes de constructibilité principale et secondaire

La profondeur de la bande de constructibilité principale* est fixée à 20 mètres.

Les dispositions du règlement peuvent être différentes selon que le projet est localisé sur un terrain ou une partie de terrain qui est compris(e) dans la bande de constructibilité principale* ou dans la bande de constructibilité secondaire*.

Chapitre 2 - LA MORPHOLOGIE ET L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Rappels :

Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou éventuellement substitutive les dispositions graphiques figurant aux plans de zonage dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la volumétrie et de l'implantation des constructions, aux chapitres 2 et 3 de la partie 1 du règlement auxquels il convient de se référer.

Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, la volumétrie et l'implantation des constructions peuvent faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLUi).

2.1 - L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

2.1.1 - Règle générale

Les constructions sont implantées en limite de voie*.

Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et de services urbains* peuvent être implantées en recul par rapport à la limite de voie*, dès lors qu'existent des contraintes ou spécificités architecturales, techniques ou fonctionnelles. Le choix de leur implantation prend cependant en considération les caractéristiques dominantes de l'environnement urbain dans lequel s'inscrit la construction ainsi que la configuration du terrain.

2.1.2 - Règles qualitatives

Dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement, une implantation différente de celle prévue ci-dessus peut être admise ou imposée dans les cas suivants :

1. pour les constructions identifiées aux plans de zonage comme faisant l'objet de prescriptions relatives à la qualité urbaine et architecturale, dès lors que le choix d'implantation de la construction ou de l'extension* est fait de façon à mettre en valeur les caractéristiques de la construction, de la continuité bâtie, de l'ensemble bâti ou de l'ensemble cohérent considéré ;
2. lorsque l'implantation d'une construction ne peut pas être conforme à la règle en raison de la préservation d'un élément ou d'un espace végétal identifié au plan de zonage au titre de la qualité paysagère et écologique. Dans ce cas, le choix d'implantation de la construction est déterminé afin de mettre en valeur cet élément, tout en prenant en compte la morphologie urbaine environnante ;
3. dans le cas où un mur ancien de pierres longe la limite de voie* et qu'il est préservé, voire restauré, la construction peut être entièrement implantée en recul de la limite de voie* ;
4. lorsqu'il s'agit de l'implantation d'une construction qui s'inscrit dans une séquence urbaine significative dont l'organisation morphologique particulière ne correspond pas à la règle. Dans ce cas, la construction est implantée en respectant la même implantation qu'une des constructions édifiées sur un des terrains limitrophes ;

5. lorsque eu égard aux caractéristiques particulières du terrain*, telles qu'une configuration irrégulière, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs limites de voie* (terrain d'angle notamment...), l'implantation de la construction ne peut pas être conforme à la règle. Dans ce cas, le choix d'implantation de la construction est déterminé afin d'adapter la construction en vue de son insertion sur le terrain, en prenant en compte la morphologie urbaine environnante ;
6. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension* de constructions existantes* à la date d'approbation du PLUi implantées différemment de la règle. Dans ce cas, l'extension* peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction existante ;
7. lorsqu'il s'agit de la mise en œuvre de dispositifs d'isolation en saillie des façades d'une construction existante* à la date d'approbation du PLUi, implantée différemment de la règle ou que les travaux rendraient la construction non conforme à la règle. Dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés dès lors que les dispositifs d'isolation présentent une épaisseur au plus égale à 20 cm et qu'ils sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction existante.

2.2 - L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

2.2.1 - Règle générale

Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et de services urbains* peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait* de ces dernières. Le choix de leur implantation prend en considération les contraintes ou spécificités architecturales, techniques ou fonctionnelles liées à la nature de l'équipement, les caractéristiques dominantes de l'environnement urbain dans lequel s'inscrit la construction ainsi que la configuration du terrain.

2.2.1.1 Dans la bande de constructibilité principale (BCP) fixée à 20 mètres

Les constructions sont implantées sur les deux limites séparatives latérales* sur au moins les deux tiers du linéaire de chaque façade.

Elles peuvent être implantées en limite séparative de fond de terrain*.

En cas de retrait*, ce dernier est au moins égal à 4 mètres ($R \geq 4$ m).

2.2.1.2 Dans la bande de constructibilité secondaire (BCS)

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales* ou en retrait de ces dernières. Le choix d'implantation est guidé par la recherche de l'inscription de la construction en harmonie avec l'organisation du bâti environnant.

Les constructions sont implantées en retrait* de la limite séparative de fond de terrain*.

En cas de retrait*, ce dernier est au moins égal à 6 mètres ($R \geq 6$ m).

Toutefois, peuvent être implantées en limite séparative de fond de terrain* :

- les constructions, ou parties de construction, dont la hauteur totale* est au plus égale à 3,50 mètres ;
- les constructions, ou parties de construction, adossées à une construction principale implantée en limite séparative sur un terrain contigu. Dans ce cas, l'implantation de la construction s'inscrit à l'intérieur des héberges* de la ou d'une seule des constructions mitoyennes.

2.2.2 - Règles qualitatives

Dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement, une implantation différente de celle prévue ci-dessus peut être admise ou imposée dans les cas suivants :

1. pour les constructions identifiées aux plans de zonage comme faisant l'objet de prescriptions relatives à la qualité urbaine et architecturale, dès lors que le choix d'implantation de la construction ou de l'extension* est fait de façon à mettre en valeur les caractéristiques de la construction, de la continuité bâtie, de l'ensemble bâti ou de l'ensemble cohérent considéré ;
2. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension* d'une construction existante* à la date d'approbation du PLUi dont l'implantation n'est pas conforme à la règle, dès lors qu'ils sont réalisés dans le respect d'une harmonie d'ensemble avec la construction existante et qu'aucune baie* nouvelle n'est créée dans les parties de la construction qui ne respecteraient pas le retrait* minimal prévu par la règle ;
3. l'adossement d'une construction, dans la bande de constructibilité principale*, à une construction principale, implantée en limite séparative sur un terrain contigu, dont l'épaisseur est moindre que celle de la construction projetée. Dans ce cas, une attention particulière est portée pour éviter une rupture brutale due à la différence d'épaisseur entre les deux constructions ;
4. lorsqu'une servitude ne permet pas une implantation sur les deux limites séparatives latérales dans la bande de constructibilité principale. Dans ce cas, une implantation en retrait est possible afin de répondre aux contraintes liées à ladite servitude ;
5. lorsque l'implantation d'une construction qui, en raison des caractéristiques particulières du terrain* telles qu'une configuration irrégulière ou atypique, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs limites de voie* (terrain d'angle notamment...), ne peut pas être conforme à la règle. Dans ce cas, le choix d'implantation de la construction est fait afin d'adapter la construction en vue de son insertion dans le site, en prenant compte la morphologie urbaine environnante ;
6. lorsqu'il s'agit de la mise en œuvre de dispositifs d'isolation en saillie des façades d'une construction existante* à la date d'approbation du PLUi implantée différemment de la règle ou que les travaux rendraient la construction non conforme à la règle. Dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés dès lors que les dispositifs d'isolation présentent une épaisseur au plus égale à 20 cm et qu'ils sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction existante.
7. lorsqu'il s'agit de la mise en œuvre de percées visuelles prévues à la section 4.2.1 du présent règlement de zone.

2.3 - L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

2.3.1 - Règle générale

La distance* minimale entre constructions ou parties de construction non contiguës implantées sur un même terrain* est au moins égale à la moitié de la hauteur de façade* de la construction la plus haute ($D \geq H_f/2$).

La distance* entre une annexe* et une autre construction n'est pas réglementée.

La distance* entre des constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et de services urbains* n'est pas réglementée.

2.3.2 - Règles qualitatives

Dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement, une implantation différente de celle prévue ci-dessus peut être admise ou imposée dans les cas suivants :

1. pour les constructions identifiées aux plans de zonage comme faisant l'objet de prescriptions relatives à la qualité urbaine et architecturale, dès lors que le choix d'implantation de la construction ou de l'extension* est fait de façon à mettre en valeur les caractéristiques de la construction, de la continuité bâtie, de l'ensemble bâti ou de l'ensemble cohérent considéré ;
2. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension* de constructions existantes* à la date d'approbation du PLUi, dont l'implantation n'est pas conforme à la règle, dès lors qu'elle est réalisée dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction et que cette extension n'a pas pour effet de réduire la distance existante entre les deux constructions ;
3. lorsqu'il s'agit de la mise en œuvre de dispositifs d'isolation en saillie des façades d'une construction existante* à la date d'approbation du PLUi, présentant une distance* inférieure à celle exigée par la règle ou que ces travaux auraient pour effet de rendre inférieure à celle exigée par la règle, dès lors que les dispositifs d'isolation présentent une épaisseur au plus égale à 20 cm et qu'ils sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction existante ;
4. lorsqu'il s'agit de la mise en œuvre de percées visuelles prévues à la section 4.2.1 du présent règlement de zone.

2.4 - L'emprise au sol des constructions

2.4.1 - Règle générale

Le coefficient d'emprise au sol* n'est pas réglementé pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et de services urbains*.

Dans le cas d'opérations de démolition/reconstruction, concernant un projet de construction à destination principale d'habitation, les coefficients d'emprise au sol* fixés ci-dessous sont augmentés de 20%, dès lors que le projet a pour objet de renforcer l'organisation urbaine du lieu et présente une qualité architecturale.

2.4.1.1 Dans la bande de constructibilité principale

Le coefficient d'emprise au sol* des constructions est limité à **70 %** de la superficie du terrain* située dans la bande de constructibilité principale*.

2.4.1.2 Dans la bande de constructibilité secondaire

Le coefficient d'emprise au sol* des constructions est limité à **50 %** de la superficie du terrain* située dans la bande de constructibilité secondaire*.

2.4.2 - Règles graphiques

Dès lors que figure aux plans de zonage un coefficient d'emprise au sol*, sa valeur se substitue à celles fixées aux paragraphes 2.4.1.1 et 2.4.1.2.

2.4.3 - Règles qualitatives

Dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement, une emprise au sol différente de celle prévue ci-dessus peut être admise ou imposée dans les cas suivants :

1. lorsque, eu égard aux caractéristiques particulières du terrain*, tel qu'une topographie accidentée, la construction ne peut pas être conforme à la règle. Dans ce cas, le coefficient d'emprise au sol fixé par la règle peut être augmenté de 10% afin d'adapter la construction en vue de son insertion sur le terrain, en prenant en compte la morphologie urbaine environnante. Cette disposition n'est pas applicable en cas d'opérations de construction/reconstruction ;

2. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension* de constructions existantes* à la date d'approbation du PLUi présentant une emprise au sol* supérieure à celle requise par la règle ou que ces travaux auraient pour effet de rendre supérieure à celle requise par la règle, dès lors qu'elle est limitée à une augmentation de 20 m² de l'emprise au sol* existante*, à la date d'approbation du PLUi ;
3. lorsqu'il s'agit de la mise en œuvre de dispositifs d'isolation en saillie des façades d'une construction existante* à la date d'approbation du PLUi, présentant une emprise au sol* supérieure à celle requise par la règle ou que les travaux rendraient la construction non conforme à la règle. Dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés dès lors que les dispositifs d'isolation présentent une épaisseur au plus égale à 20 cm et qu'ils sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction existante.

2.5 - La hauteur maximale des constructions

2.5.1 - Règle générale

Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et de services urbains* peuvent avoir une hauteur* différente de celles fixées ci-après, dès lors qu'existent des contraintes ou spécificités architecturales, techniques ou fonctionnelles. Dans ce cas, la hauteur* de la construction est déterminée afin de répondre à ces contraintes tout en prenant en considération les caractéristiques dominantes de l'environnement urbain dans lequel s'inscrit la construction.

2.5.1.1 Dans la bande de constructibilité principale (BCP)

La hauteur en gabarit* des constructions est définie par :

- une hauteur de façade* limitée à 9 mètres ($H_f \leq 9$ m) ;
- un volume enveloppe de toiture* limité à 3,50 mètres ($VET \leq 3,50$ m).

2.5.1.2 Dans la bande de constructibilité secondaire (BCS)

La hauteur en gabarit* des constructions est définie par :

- une hauteur de façade* limitée à 6 mètres ($H_f \leq 6$ m) ;
- un volume enveloppe de toiture* limité à 3,50 mètres ($VET \leq 3,50$ m).

2.5.2 - Règles graphiques

Dès lors que figure aux plans de zonage une hauteur, sa valeur se substitue à la hauteur de façade* fixée ci-dessus dans la bande de constructibilité principale*. La hauteur de façade* applicable dans la bande de constructibilité secondaire* est celle figurant aux plans de zonage diminuée de 3 mètres.

Dans le cas où la légende d'un plan de zonage indique qu'est applicable un plan des filets de hauteur, il convient de se référer à la partie 1 du règlement, chapitre 2 (paragraphe 2.5.4).

2.5.3 - Règles qualitatives

Dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement, une hauteur différente de celles prévues ci-dessus peut être admise ou imposée dans les cas suivants :

1. lorsqu'une construction ou l'extension* d'une construction est inscrite au sein d'une séquence d'un ensemble de constructions ou située entre deux constructions ayant des hauteurs différentes de celles prévues par la règle. Dans l'objectif de garantir un épannelage harmonieux, la hauteur de façade* prévue par la règle peut être modulée (réduite ou augmentée) au maximum de la hauteur d'un niveau* sur tout ou partie de la construction. L'harmonie de l'épannelage est appréciée sans tenir compte des constructions dont la hauteur est hors d'échelle au regard de celle prévue par la règle ;
2. pour les constructions identifiées aux plans de zonage comme faisant l'objet de prescriptions relatives à la qualité urbaine et architecturale, dès lors que la hauteur est au plus égale à celle de la construction existante*, de la continuité bâtie, de la construction dans l'ensemble bâti ou dans l'ensemble cohérent considéré ;

3. lorsqu'en égard aux caractéristiques particulières du terrain*, telles qu'une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs voies d'altimétrie différente, la construction ne peut pas être conforme à la règle. Dans ce cas, la hauteur en gabarit* est adaptée afin que la volumétrie de la construction favorise son insertion sur le terrain, en prenant en compte la morphologie urbaine environnante ;
4. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension* de constructions existantes* à la date d'approbation du PLUi dont la hauteur n'est pas conforme à la règle, dès lors qu'ils sont réalisés dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la hauteur de la construction existante ;
5. lorsqu'il s'agit de la mise en œuvre de dispositifs d'isolation par surélévation de la toiture d'une construction existante* à la date d'approbation du PLUi, présentant une hauteur supérieure à celle exigée par la règle ou que ces travaux auraient pour effet de rendre supérieure à celle exigée par la règle, dès lors que la surélévation demeure limitée à la seule nécessité de la mise en œuvre du dispositif d'isolation.

Chapitre 3 - LA QUALITÉ PAYSAGÈRE ET ÉCOLOGIQUE

Rappels :

Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou éventuellement substitutive les dispositions graphiques figurant aux plans de zonage dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la qualité paysagère et écologique, au chapitre 3 de la partie 1 du règlement auquel il convient de se référer.

Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, le traitement paysager et végétal des espaces peut faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLUi).

3.1 - Les espaces libres, leurs composantes et les principes généraux de leur traitement

Les principes généraux du traitement des espaces libres figurent au chapitre 3 de la partie 1 du règlement.

3.2 - Le traitement paysager des espaces libres : aspects quantitatifs

3.2.1 - Le coefficient de pleine terre

3.2.1.1 Règle générale

Le coefficient de pleine terre* minimal est de **20%** de la superficie du terrain*.

La mise en œuvre des coefficients de compensation*, prévus au paragraphe 3.1.4 du chapitre 3 de la partie 1 du règlement, est applicable.

Dans le cas prévu au deuxième alinéa du paragraphe 2.4.1, concernant les opérations de démolition/reconstruction, le coefficient de pleine terre* fixé ci-dessus peut ne pas être respecté dès lors que la surface des espaces de pleine terre*, avant travaux, est inférieure à celle fixée par la règle et n'est pas réduite.

Pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et de services urbains*, le coefficient de pleine terre* ne leur est pas applicable dès lors qu'existent des contraintes ou spécificités architecturales, techniques ou fonctionnelles.

3.2.1.2 Règle graphique

Dès lors que figure au plan de zonage un coefficient de pleine terre* graphique, sa valeur se substitue à celle fixée au premier alinéa du paragraphe 3.2.1.1.

3.2.1.3 Règle qualitative

Dans les cas d'extensions de constructions existantes* à la date d'approbation du PLUi, prévus au paragraphe 2.4.3 du présent règlement de zone, dont l'emprise au sol* est supérieure à celle prévue par la règle, le coefficient de pleine terre* fixé ci-dessus peut ne pas être respecté dès lors que la surface des espaces de pleine terre* avant travaux demeure inchangée.

3.3 - Le traitement paysager des espaces libres : aspects qualitatifs

3.3.1 - Les espaces de pleine terre

Le traitement des espaces de pleine terre* est prévu au chapitre 3 (section 3.1) de la partie 1 du règlement).

Dans le cas d'une mise en œuvre des coefficients de compensation* prévus au paragraphe 3.2.1.1 ci-dessus, il convient d'intégrer le traitement et la localisation de ces espaces (toiture végétalisée, espace sur dalle...) à l'ensemble de la conception du projet. Il s'agit d'obtenir une cohérence des espaces végétalisés adaptée aux caractéristiques du projet.

3.3.2 - Les autres espaces libres

Les espaces libres*, autres que les espaces de pleine terre*, reçoivent un traitement paysager minéral et/ou végétal au regard du contexte environnant. Il s'agit de privilégier la localisation des espaces végétalisés et plantés à proximité de tels espaces aménagés sur les terrains voisins afin de tendre vers un regroupement des plantations au cœur des îlots verts.

- **Les espaces en limite d'une zone agricole ou naturelle**

Un soin particulier est apporté à l'aménagement des espaces libres situés en limite d'une zone naturelle ou agricole afin de garantir une transition paysagère qualitative notamment par le choix des plantations qui y sont réalisées ou le maintien et la mise en valeur d'éléments traditionnels existants, tels que les murs, les haies, les alignements d'arbres.

- **Les espaces sur dalle**

Les espaces sur dalle, hormis ceux comptabilisés en espace de pleine terre, non affectés à un usage privatif et qui n'entrent pas dans le décompte de l'emprise au sol* des constructions, sont végétalisés dans la majeure partie de leur superficie.

- **Les espaces de stationnement**

Les aires de stationnement réalisées en surface sont conçues, tant dans le choix de leur localisation que dans leur traitement paysager, pour limiter leur impact visuel depuis l'espace public. Un arbre au moins est planté pour quatre places de stationnement. Ces plantations peuvent être regroupées et organisées dans une composition paysagère d'ensemble.

3.3.3 - Les plantations

Les plantations, qu'il s'agisse d'arbres ou de composition de haies, sont effectuées avec des essences locales.

Un arbre au moins est maintenu ou planté par tranche complète de 100 m² d'espace de pleine terre*.

3.4 - Les prescriptions graphiques relatives à la qualité paysagère et écologique

Les espaces ou éléments faisant l'objet d'une protection particulière au titre de la qualité paysagère et écologique sont délimités ou localisés aux plans de zonage. Il s'agit des cœurs d'îlots et lisières de jardins, des espaces collectifs végétalisés, des arbres identifiés, des continuités paysagères, des boisements urbains, des espaces boisés classés ainsi que de la bande de 50 mètres.

Les prescriptions spécifiques applicables à ces espaces et éléments figurent dans la partie 1 du règlement au chapitre 3.

Chapitre 4 - LA QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE

Rappels :

Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou éventuellement substitutive les dispositions graphiques figurant aux plans de zonage dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la qualité urbaine, architecturale et environnementale, au chapitre 4 de la partie 1 du règlement auquel il convient de se référer.

Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, la qualité urbaine, architecturale et environnementale peut faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLUi).

4.1 - L'insertion du projet dans son environnement

Les principes généraux de l'insertion du projet dans son environnement figurent au chapitre 4 de la partie 1 du règlement.

4.2 - L'aspect extérieur et qualité architecturale de la construction

4.2.1 - La conception des projets

Cette zone de centralité qui correspond, notamment, aux bourgs anciens, dont le caractère général est un alignement continu du bâti le long des voies.

De volumétrie variée selon les secteurs, l'ordonnancement des constructions est guidé par la composition urbaine et paysagère du lieu.

Les objectifs poursuivis sont, tant pour les constructions nouvelles que les travaux sur l'existant :

- de préserver les caractéristiques morphologiques et architecturales de chaque bourg ;
- d'intégrer les constructions nouvelles à leur environnement urbain en prenant en compte l'espace public qu'elle borde ainsi que les volumétries et caractéristiques des constructions voisines.

Les constructions sont conçues dans la recherche d'une qualité architecturale tout en présentant une simplicité dans leur volume et le traitement de leurs façades.

Dans le cas de constructions présentant un linéaire sur voie supérieur à 30 mètres, au moins une percée visuelle est prévue. Cette percée visuelle peut prendre la forme :

- soit d'une césure d'une largeur de 4 mètres minimum sur toute la hauteur et la profondeur de la construction,
- soit d'un porche sur les deux premiers niveaux.

4.2.2 - Le traitement des façades

Le long des voies, la composition des façades est conçue pour conserver une homogénéité avec celles des constructions voisines, sans pour autant rechercher un mimétisme systématique.

Dans les lieux de centralité, où les fronts bâtis sont implantés en limite de voie*, le traitement des façades en rez-de-chaussée concourt à la qualité et à l'animation de l'espace public.

A ce titre :

- les devantures commerciales sont conçues, dans leur forme et leurs dimensions, en harmonie avec la composition générale de la façade de la construction. Il en est de même pour les matériaux employés et les couleurs choisies ;

- les entrées dans les constructions, destinées aux véhicules, sont conçues pour limiter leur impact sur la façade et le front urbain. Leur nombre et leurs dimensions sont limités aux besoins réels et leur mode de fermeture est conçu en harmonie avec la façade.

La conception des constructions implantées à l'angle de deux voies vise à concourir à l'ordonnancement de l'espace public qui l'environne. L'angle de la construction est traité avec un soin particulier pour constituer un élément d'organisation et de structuration urbaine.

4.2.3 - Le traitement des toitures*

La conception des toitures* est guidée par une simplicité des formes.

Différents types de toiture* tels que terrasse, à pans ou formes contemporaines sont admis dès lors qu'ils respectent une harmonie d'ensemble et des proportions cohérentes avec ceux des constructions avoisinantes.

La réalisation des toitures* végétalisées privilégie une qualité de mise en œuvre, un choix pertinent de dispositifs limitant leur entretien, afin d'assurer et de garantir une pérennité des végétaux.

Les équipements techniques situés en toiture* tels que système de refroidissement, chauffage, accès aux toitures* sont intégrés qualitativement de manière à ne pas porter atteinte à l'intégrité architecturale de la construction, ni au paysage urbain. En cas de toiture* à pans, les panneaux solaires sont intégrés dans les pans de toiture*.

Les garde-corps font l'objet d'une mise en œuvre qualitative et sont intégrés dès la conception du projet, de façon à éviter une dénaturation de la construction.

4.3 - Les clôtures

Par leur aspect, leurs proportions, particulièrement leur hauteur, et le choix de leur traitement, les clôtures s'harmonisent avec la construction principale, le traitement des espaces libres et les caractéristiques dominantes des clôtures environnantes.

Le choix de leur traitement ou des matériaux privilégie leur caractère durable.

La conception et les caractéristiques des clôtures permettent la libre circulation de la petite faune.

4.3.1 - Les clôtures implantées en limite de voie*

Dans cette zone de bourg où les constructions sont, en règle générale, implantées en limite de voie*, les clôtures le long de l'espace public sont rares.

Dans le cas de l'implantation d'une construction en recul*, la clôture est conçue afin de créer une continuité en harmonie avec le front urbain constitué.

Dans le cas de murs de clôture de pierres, ces derniers sont préservés et mis en valeur, sauf contrainte technique dûment justifiée. Toutefois, ils peuvent être réduits en hauteur pour permettre d'offrir des vues vers des îlots verts ou sur des perspectives, ou partiellement démolis pour créer l'accès* à la construction principale.

4.3.2 - Les clôtures implantées en limites séparatives

Les clôtures ont une hauteur maximale de 2 mètres.

Pour les constructions autres que celles destinées à l'habitation, des clôtures différentes peuvent être réalisées pour des raisons fonctionnelles ou sécuritaires.

Dans le cas de murs de clôture de pierres, ces derniers sont préservés et mis en valeur, sauf contrainte technique dûment justifiée.

Les clôtures formant une limite entre un espace construit et une zone agricole ou naturelle concourent au traitement de la transition vers les paysages naturels. A ce titre, les clôtures sont végétales, c'est-à-dire la plantation d'une haie composée d'essences locales, éventuellement doublée de lisses ou d'un grillage, sauf dans le cas où il s'agit de la continuité d'une clôture existante d'une autre nature.

4.4 - Les prescriptions graphiques relatives à la qualité urbaine et architecturale

Les constructions, éléments ou ensembles faisant l'objet d'une protection particulière au titre de la qualité urbaine et architecturale sont délimités ou localisés au plan de zonage. Il s'agit des édifices et des éléments du patrimoine urbain et rural, des continuités bâties, des ensembles bâtis, ainsi que des ensembles cohérents.

Les prescriptions spécifiques applicables à ces constructions, ensembles et éléments figurent dans la partie 1 du règlement au chapitre 4.

Chapitre 5 - LES DÉPLACEMENTS ET LE STATIONNEMENT

Rappel :

Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tel qu'ils sont délimités aux plans de zonage, la desserte par les voies, l'aménagement des emprises publiques et les modalités de stationnement peuvent faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. document III du PLUi).

5.1 - Voies et accès

Les dispositions réglementaires relatives aux voies et aux accès se situent au chapitre 5 de la partie 1 du règlement, auquel il convient de se référer.

5.2 - Stationnement

5.2.1 - Dispositions relatives au stationnement

Les dispositions réglementaires relatives aux normes de stationnement des véhicules automobiles et des vélos, ainsi que leurs modalités de calcul, se situent au chapitre 5 de la partie 1 du règlement, auquel il convient de se référer.

5.2.2 - Modalités de réalisation des places de stationnement

Les dispositions relatives aux modalités de réalisation des places de stationnement sont prévues dans la partie 1 du règlement (chapitre 5).

Le mode de réalisation des places de stationnement contribue à l'insertion paysagère du projet au regard des caractéristiques particulières de son environnement.

La conception et la localisation des aires de stationnement en surface sont prévues, lorsqu'elles sont autorisées, au chapitre 3, section 3.3 du présent règlement de zone.

Chapitre 6 - LES ÉQUIPEMENTS ET LES RÉSEAUX

Rappel :

Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, les équipements et les réseaux peuvent faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLUi).

6.1 - Desserte par les réseaux

Les dispositions réglementaires relatives à la desserte par les réseaux se situent au chapitre 6 de la partie 1 du règlement, auquel il convient de se référer.

6.2 - Collecte des déchets

Les dispositions réglementaires relatives à la collecte des déchets se situent au chapitre 6 de la partie 1 du règlement, auquel il convient de se référer.

ZONE UAd

Rappel des principales caractéristiques de la zone

Cette zone réunit les centres anciens à identité villageoise ou les hameaux, à dominante résidentielle.

Ces centres se caractérisent par des éléments bâtis, constructions, murs, qui constituent un front bâti le long de voies, souvent étroites.

L'objectif est de préserver la morphologie traditionnelle et l'identité de ces tissus et de permettre une mixité des fonctions.

Les termes utilisés dans le règlement identifiés par un astérisque () font l'objet d'une définition ou d'une disposition réglementaire figurant dans la partie 1 du règlement : "définitions et dispositions communes".*

Il convient de s'y référer pour disposer d'une bonne compréhension de la règle et d'en faire une juste application.

Chapitre 1 - LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET L'USAGE DES SOLS

Rappels :

Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou éventuellement substitutive :

- les dispositions transversales prévues au chapitre 1 de la partie 1 du règlement, notamment les secteurs de mixité sociale ;
- les dispositions graphiques figurant aux plans de zonage dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la destination des constructions, au chapitre 1 de la partie 1 du règlement auquel il convient de se référer.

Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, l'usage des sols et la destination des constructions peuvent faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLUi).

1.1 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités du sol interdits

Il est utile de rappeler que toute occupation ou utilisation du sol qui n'est pas interdite au titre de la présente section ou qui n'est pas soumise à des conditions particulières (section 1.2) est admise.

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. les occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte au caractère de la zone ;
2. les constructions à destination d'entrepôt, à l'exception de celles visées à la section 1.2 ci-après ;
3. les constructions à destination de commerce de gros ;
4. l'aménagement de terrains de camping et de parcs résidentiels de loisirs dès lors qu'ils ne constituent pas des équipements d'intérêt collectif et services publics.

Toutefois, les constructions ou occupations et utilisations du sol existantes avant la date d'approbation du PLUi et régulièrement autorisées ayant une destination interdite par le présent règlement peuvent faire l'objet d'extensions mesurées ou de travaux conservatoires.

1.2 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités soumis à conditions

Conditions relatives à la destination des constructions, à la nature des travaux et leur localisation

1. les constructions à destination **d'industrie du secteur secondaire** dès lors qu'elles ne sont pas susceptibles d'engendrer des nuisances incompatibles avec le caractère dominant de la zone ;
2. les constructions à destination **d'entrepôt** dès lors que cette destination est liée et nécessaire à une autre activité autorisée et implantée à proximité ;
3. les constructions et installations à destination d'équipement d'intérêt collectif et services publics ;
4. les constructions, travaux et installations nécessaires au fonctionnement de services urbains* ;
5. les affouillements ou exhaussements des sols, dès lors qu'ils sont liés et nécessaires à :
 - des travaux de construction ou des occupations et utilisations du sol admises par le règlement ;
 - la lutte contre des risques ou des nuisances de toute nature.

Accusé de réception en préfecture
078-200059889-20260205-CC260205-20-1-DE
Date de télétransmission : 06/02/2026
Date de réception préfecture : 06/02/2026



Chapitre 2 - LA MORPHOLOGIE ET L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Rappels :

Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou éventuellement substitutive les dispositions graphiques figurant aux plans de zonage dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la volumétrie et de l'implantation des constructions, aux chapitres 2 et 3 de la partie 1 du règlement auxquels il convient de se référer.

Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, la volumétrie et l'implantation des constructions peuvent faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLUi).

2.1 - L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

2.1.1 - Règle générale

Les constructions principales sont implantées en limite de voie* sur un linéaire continu minimal de 6 mètres ou sur toute la façade du terrain* lorsque cette dernière est inférieure à 6 mètres.

Au-delà du linéaire minimal continu de 6 mètres, les constructions ou parties de construction peuvent être implantées en limite de voie* ou en recul* de cette dernière. Afin de garantir une insertion cohérente de la construction, le choix d'implantation tient compte des caractéristiques morphologiques et architecturales dominantes de l'environnement urbain dans lequel la construction s'inscrit. Dans le cas d'une implantation partielle en recul*, la continuité visuelle du bâti le long de la limite de voie* est assurée par des éléments bâtis tels que murs de clôture, portails, dont l'aspect et les proportions correspondent à cet objectif.

Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et de services urbains* peuvent être implantées en recul par rapport à la limite de voie*, dès lors qu'existent des contraintes ou spécificités architecturales, techniques ou fonctionnelles. Le choix de leur implantation prend cependant en considération les caractéristiques dominantes de l'environnement urbain dans lequel s'inscrit la construction ainsi que la configuration du terrain.

2.1.2 - Règles qualitatives

Dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement, une implantation différente de celle prévue ci-dessus peut être admise ou imposée dans les cas suivants :

1. pour les constructions identifiées aux plans de zonage comme faisant l'objet de prescriptions relatives à la qualité urbaine et architecturale, dès lors que le choix d'implantation de la construction ou de l'extension* est fait de façon à mettre en valeur les caractéristiques de la construction, de la continuité bâtie, de l'ensemble bâti ou de l'ensemble cohérent considéré ;
2. lorsque l'implantation d'une construction ne peut pas être conforme à la règle en raison de la préservation d'un élément ou d'un espace végétal identifié au plan de zonage au titre de la qualité paysagère et écologique. Dans ce cas, le choix d'implantation de la construction est déterminé afin de mettre en valeur cet élément, tout en prenant en compte la morphologie urbaine environnante ;
3. dans le cas où un mur ancien de pierres longe la limite de voie* et qu'il est préservé, voire restauré, la construction peut être entièrement implantée en recul de la limite de voie* ;
4. lorsqu'il s'agit de l'implantation d'une construction qui s'inscrit dans une séquence urbaine significative dont l'organisation morphologique particulière ne correspond pas à la règle. Dans ce cas, la construction est implantée en respectant la même implantation qu'une des constructions édifiées sur un des terrains limitrophes ;

5. lorsque, eu égard aux caractéristiques particulières du terrain*, telles qu'une configuration irrégulière, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs limites de voie* (terrain d'angle notamment...), l'implantation de la construction ne peut pas être conforme à la règle. Dans ce cas, le choix d'implantation de la construction est déterminé afin d'adapter la construction en vue de son insertion sur le terrain, en prenant en compte la morphologie urbaine environnante ;
6. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension* de constructions existantes* à la date d'approbation du PLUi implantées différemment de la règle. Dans ce cas, l'extension* peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction existante ;
7. lorsqu'il s'agit de la mise en œuvre de dispositifs d'isolation en saillie des façades d'une construction existante* à la date d'approbation du PLUi, implantée différemment de la règle ou que les travaux rendraient la construction non conforme à la règle. Dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés dès lors que les dispositifs d'isolation présentent une épaisseur au plus égale à 20 cm et qu'ils sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction existante.

2.2 - L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

2.2.1 - Règle générale

Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et de services urbains* peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait* de ces dernières. Le choix de leur implantation prend en considération les contraintes ou spécificités architecturales, techniques ou fonctionnelles liées à la nature de l'équipement, les caractéristiques dominantes de l'environnement urbain dans lequel s'inscrit la construction ainsi que la configuration du terrain.

2.2.1.1 Pour les constructions en premier rang*

Les constructions sont implantées sur une limite séparative latérale* au moins.

En cas de retrait*, ce dernier est au moins égal à 4 mètres ($R \geq 4m$).

2.2.1.2 Pour les constructions de second rang*

Les constructions peuvent être implantées sur une des limites séparatives latérales* ou en retrait* de ces dernières. Le choix d'implantation est guidé par la recherche de l'inscription de la construction en harmonie avec l'organisation du bâti environnant.

Les constructions sont implantées en retrait* de la limite séparative de fond de terrain*.

Le retrait est au moins égal à 6 mètres ($R \geq 6m$).

Toutefois, peuvent être implantées en limite séparative de fond de terrain* :

- les constructions, ou parties de construction, dont la hauteur totale* est au plus égale à 3,50 mètres ;
- les constructions, ou parties de construction, adossées à une construction principale implantée en limite séparative sur un terrain contigu. Dans ce cas, l'implantation de la construction s'inscrit à l'intérieur des héberges* de la ou d'une seule des constructions mitoyennes.

2.2.2 - Règles qualitatives

Dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement, une implantation différente de celle prévue ci-dessus peut être admise ou imposée dans les cas suivants :

1. pour les constructions identifiées aux plans de zonage comme faisant l'objet de prescriptions relatives à la qualité urbaine et architecturale, dès lors que le choix d'implantation de la construction ou de l'extension* est fait de façon à mettre en valeur les caractéristiques de la construction, de la continuité bâtie, de l'ensemble bâti ou de l'ensemble cohérent considéré ;

2. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension* d'une construction existante* à la date d'approbation du PLUi dont l'implantation n'est pas conforme à la règle, dès lors qu'ils sont réalisés dans le respect d'une harmonie d'ensemble avec la construction existante et qu'aucune baie* nouvelle n'est créée dans les parties de la construction qui ne respecteraient pas le retrait* minimal prévu par la règle ;
3. l'adossement d'une construction de premier rang* à une construction principale, implantée en limite séparative sur un terrain contigu, dont l'épaisseur est moindre que celle de la construction projetée. Dans ce cas, une attention particulière est portée pour éviter une rupture brutale due à la différence d'épaisseur entre les deux constructions ;
4. lorsque l'implantation d'une construction qui, en raison des caractéristiques particulières du terrain* telles qu'une configuration irrégulière ou atypique, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs limites de voie* (terrain d'angle notamment...), ne peut pas être conforme à la règle. Dans ce cas, le choix d'implantation de la construction est fait afin d'adapter la construction en vue de son insertion dans le site, en prenant compte la morphologie urbaine environnante ;
5. lorsqu'il s'agit de la mise en œuvre de dispositifs d'isolation en saillie des façades d'une construction existante* à la date d'approbation du PLUi implantée différemment de la règle ou que les travaux rendraient la construction non conforme à la règle. Dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés dès lors que les dispositifs d'isolation présentent une épaisseur au plus égale à 20 cm et qu'ils sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction existante.

2.3 - L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

2.3.1 - Règle générale

La distance* minimale entre constructions ou parties de construction non contiguës implantées sur un même terrain* est au moins égale à 6 mètres ($D \geq 6$ m).

La distance* entre une annexe* et une autre construction n'est pas réglementée.

La distance* entre des constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et de services urbains* n'est pas réglementée.

2.3.2 - Règles qualitatives

Dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement, une implantation différente de celle prévue ci-dessus peut être admise ou imposée dans les cas suivants :

1. pour les constructions identifiées aux plans de zonage comme faisant l'objet de prescriptions relatives à la qualité urbaine et architecturale, dès lors que le choix d'implantation de la construction ou de l'extension* est fait de façon à mettre en valeur les caractéristiques de la construction, de la continuité bâtie, de l'ensemble bâti ou de l'ensemble cohérent considéré ;
2. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension* de constructions existantes* à la date d'approbation du PLUi, dont l'implantation n'est pas conforme à la règle, dès lors qu'elle est réalisée dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction et que cette extension n'a pas pour effet de réduire la distance existante entre les deux constructions ;
3. lorsqu'il s'agit de la mise en œuvre de dispositifs d'isolation en saillie des façades d'une construction existante* à la date d'approbation du PLUi, présentant une distance* inférieure à celle exigée par la règle ou que ces travaux auraient pour effet de rendre inférieure à celle exigée par la règle, dès lors que les dispositifs d'isolation présentent une épaisseur au plus égale à 20 cm et qu'ils sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction existante.

2.4 - L'emprise au sol des constructions

2.4.1 - Règle générale

Le coefficient d'emprise au sol* des constructions est limité à **60 %** de la superficie du terrain*.

Dans le cas d'opérations de démolition/reconstruction, concernant un projet de construction à destination principale d'habitation, le coefficient d'emprise au sol* fixé ci-dessus est augmenté de 20%, dès lors que le projet a pour objet de renforcer l'organisation urbaine du lieu et présente une qualité architecturale.

Le coefficient d'emprise au sol* n'est pas réglementé pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et de services urbains*.

2.4.2 - Règles graphiques

Dès lors que figure aux plans de zonage un coefficient d'emprise au sol*, sa valeur se substitue à celle fixée au premier alinéa du paragraphe 2.4.1.

2.4.3 - Règles qualitatives

Dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement, une emprise au sol différente de celle prévue ci-dessus peut être admise ou imposée dans les cas suivants :

1. lorsque, eu égard aux caractéristiques particulières du terrain*, tel qu'une topographie accidentée, la construction ne peut pas être conforme à la règle. Dans ce cas, le coefficient d'emprise au sol fixé par la règle peut être augmenté de 10% afin d'adapter la construction en vue de son insertion sur le terrain, en prenant en compte la morphologie urbaine environnante. Cette disposition n'est pas applicable en cas d'opérations de construction/reconstruction ;
2. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension* de constructions existantes* à la date d'approbation du PLUi présentant une emprise au sol* supérieure à celle requise par la règle ou que ces travaux auraient pour effet de rendre supérieure à celle requise par la règle, dès lors qu'elle est limitée à une augmentation de 20 m² de l'emprise au sol* existante*, à la date d'approbation du PLUi ;
3. lorsqu'il s'agit de la mise en œuvre de dispositifs d'isolation en saillie des façades d'une construction existante* à la date d'approbation du PLUi, présentant une emprise au sol* supérieure à celle requise par la règle ou que les travaux rendraient la construction non conforme à la règle. Dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés dès lors que les dispositifs d'isolation présentent une épaisseur au plus égale à 20 cm et qu'ils sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction existante.

2.5 - La hauteur maximale des constructions

2.5.1 - Règle générale

Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et de services urbains* peuvent avoir une hauteur* différente de celles fixées ci-après, dès lors qu'existent des contraintes ou spécificités architecturales, techniques ou fonctionnelles. Dans ce cas, la hauteur* de la construction est déterminée afin de répondre à ces contraintes tout en prenant en considération les caractéristiques dominantes de l'environnement urbain dans lequel s'inscrit la construction.

La hauteur en gabarit* des constructions est définie par :

- une hauteur de façade* limitée à 7 mètres ($H_f \leq 7$ m) ;
- un volume enveloppe de toiture* limité à 3,50 mètres ($VET \leq 3,50$ m).

2.5.2 - Règles graphiques

Dès lors que figure aux plans de zonage une hauteur, sa valeur se substitue à la hauteur de façade* fixée ci-dessus.

Dans le cas où la légende d'un plan de zonage indique qu'est applicable un plan des filets de hauteur, il convient de se référer à la partie 1 du règlement, chapitre 2 (paragraphe 2.5.4).

2.5.3 - Règles qualitatives

Dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement, une hauteur différente de celles prévues ci-dessus peut être admise ou imposée dans les cas suivants :

1. lorsqu'une construction ou l'extension* d'une construction est inscrite au sein d'une séquence d'un ensemble de constructions ou située entre deux constructions ayant des hauteurs différentes de celles prévues par la règle. Dans l'objectif de garantir un épannelage harmonieux, la hauteur de façade* prévue par la règle peut être modulée (réduite ou augmentée) au maximum de la hauteur d'un niveau* sur tout ou partie de la construction. L'harmonie de l'épannelage est appréciée sans tenir compte des constructions dont la hauteur est hors d'échelle au regard de celle prévue par la règle ;
2. pour les constructions identifiées aux plans de zonage comme faisant l'objet de prescriptions relatives à la qualité urbaine et architecturale, dès lors que la hauteur est au plus égale à celle de la construction existante*, de la continuité bâtie, de la construction dans l'ensemble bâti ou dans l'ensemble cohérent considéré ;
3. lorsqu'en égard aux caractéristiques particulières du terrain*, telles qu'une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs voies d'altimétrie différente, la construction ne peut pas être conforme à la règle. Dans ce cas, la hauteur en gabarit* est adaptée afin que la volumétrie de la construction favorise son insertion sur le terrain, en prenant en compte la morphologie urbaine environnante ;
4. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension* de constructions existantes* à la date d'approbation du PLUi dont la hauteur n'est pas conforme à la règle, dès lors qu'ils sont réalisés dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la hauteur de la construction existante ;
5. lorsqu'il s'agit de la mise en œuvre de dispositifs d'isolation par surélévation de la toiture d'une construction existante* à la date d'approbation du PLUi, présentant une hauteur supérieure à celle exigée par la règle ou que ces travaux auraient pour effet de rendre supérieure à celle exigée par la règle, dès lors que la surélévation demeure limitée à la seule nécessité de la mise en œuvre du dispositif d'isolation.

Chapitre 3 - LA QUALITÉ PAYSAGÈRE ET ÉCOLOGIQUE

Rappels :

Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou éventuellement substitutive les dispositions graphiques figurant aux plans de zonage dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la qualité paysagère et écologique, au chapitre 3 de la partie 1 du règlement auquel il convient de se référer.

Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, le traitement paysager et végétal des espaces peut faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLUi).

3.1 - Les espaces libres, leurs composantes et les principes généraux de leur traitement

Les principes généraux du traitement des espaces libres figurent au chapitre 3 de la partie 1 du règlement.

3.2 - Le traitement paysager des espaces libres : aspects quantitatifs

3.2.1 - Le coefficient de pleine terre

3.2.1.1 Règle générale

Le coefficient de pleine terre* minimal est de **20%** de la superficie du terrain*.

La mise en œuvre des coefficients de compensation*, prévus au paragraphe 3.1.4 du chapitre 3 de la partie 1 du règlement, est applicable.

Dans le cas prévu au deuxième alinéa du paragraphe 2.4.1, concernant les opérations de démolition/reconstruction, le coefficient de pleine terre* fixé ci-dessus peut ne pas être respecté dès lors que la surface des espaces de pleine terre*, avant travaux, est inférieure à celle fixée par la règle et n'est pas réduite.

Pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et de services urbains*, le coefficient de pleine terre* ne leur est pas applicable dès lors qu'existent des contraintes ou spécificités architecturales, techniques ou fonctionnelles.

3.2.1.2 Règle graphique

Dès lors que figure au plan de zonage un coefficient de pleine terre* graphique, sa valeur se substitue à celle fixée au premier alinéa du paragraphe 3.2.1.1.

3.2.1.3 Règle qualitative

Dans les cas d'extensions de constructions existantes* à la date d'approbation du PLUi, prévus au paragraphe 2.4.3 du présent règlement de zone, dont l'emprise au sol* est supérieure à celle prévue par la règle, le coefficient de pleine terre* fixé ci-dessus peut ne pas être respecté dès lors que la surface des espaces de pleine terre* avant travaux demeure inchangée.

3.3 - Le traitement paysager des espaces libres : aspects qualitatifs

3.3.1 - Les espaces de pleine terre

Le traitement des espaces de pleine terre* est prévu au chapitre 3 (section 3.1) de la partie 1 du règlement).

Dans le cas d'une mise en œuvre des coefficients de compensation* prévus au paragraphe 3.2.1.1 ci-dessus, il convient d'intégrer le traitement et la localisation de ces espaces (toiture végétalisée, espace sur dalle...) à l'ensemble de la conception du projet. Il s'agit d'obtenir une cohérence des espaces végétalisés adaptée aux caractéristiques du projet.

3.3.2 - Les autres espaces libres

La conception paysagère du projet prend en compte la composition de la trame verte existante du village ou hameau afin de rechercher des continuités végétales ou de renforcer la végétalisation des îlots verts.

- **Les espaces en limite d'une zone agricole ou naturelle**

Un soin particulier est apporté à l'aménagement des espaces libres situés en limite d'une zone naturelle ou agricole afin de garantir une transition paysagère qualitative notamment par le choix des plantations qui y sont réalisées ou le maintien et la mise en valeur d'éléments traditionnels existants, tels que les murs, les haies, les alignements d'arbres.

- **Les espaces sur dalle**

Les espaces sur dalle, hormis ceux comptabilisés en espace de pleine terre, non affectés à un usage privatif et qui n'entrent pas dans le décompte de l'emprise au sol* des constructions, sont végétalisés dans la majeure partie de leur superficie.

- **Les espaces de stationnement**

Les aires de stationnement réalisées en surface sont conçues, tant dans le choix de leur localisation que dans leur traitement paysager, pour limiter leur impact visuel depuis l'espace public. Un arbre au moins est planté pour quatre places de stationnement. Ces plantations peuvent être regroupées et organisées dans une composition paysagère d'ensemble.

3.3.3 - Les plantations

Les plantations, qu'il s'agisse d'arbres ou de composition de haies, sont effectuées avec des essences locales.

Un arbre au moins est maintenu ou planté par tranche complète de 100 m² d'espace de pleine terre*.

3.4 - Les prescriptions graphiques relatives à la qualité paysagère et écologique

Les espaces ou éléments faisant l'objet d'une protection particulière au titre de la qualité paysagère et écologique sont délimités ou localisés aux plans de zonage. Il s'agit des cœurs d'îlots et lisières de jardins, des espaces collectifs végétalisés, des arbres identifiés, des continuités paysagères, des boisements urbains, des espaces boisés classés ainsi que de la bande de 50 mètres.

Les prescriptions spécifiques applicables à ces espaces et éléments figurent dans la partie 1 du règlement au chapitre 3.

Chapitre 4 - LA QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE

Rappels :

Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou éventuellement substitutive les dispositions graphiques figurant aux plans de zonage dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la qualité urbaine, architecturale et environnementale, au chapitre 4 de la partie 1 du règlement auquel il convient de se référer.

Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, la qualité urbaine, architecturale et environnementale peut faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement substitutives aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLUi).

4.1 - L'insertion du projet dans son environnement

Les principes généraux de l'insertion du projet dans son environnement figurent au chapitre 4 de la partie 1 du règlement.

4.2 - L'aspect extérieur et qualité architecturale de la construction

4.2.1 - La conception des projets

Cette zone qui correspond aux centres anciens à identité villageoise ou les hameaux, est marquée par un rapport fort entre le bâti et la voie qu'il longe, tout en laissant des ouvertures vers les îlots verts.

L'ordonnement des constructions est guidé par la composition urbaine et paysagère du lieu.

Les objectifs poursuivis sont, tant pour les constructions nouvelles que les travaux sur l'existant :

- de préserver les caractéristiques morphologiques et architecturales de chaque village ou hameau ;
- d'intégrer les constructions nouvelles à leur environnement urbain en prenant en compte l'espace public qu'elle borde ainsi que les volumétries et caractéristiques des constructions voisines.

Les constructions sont conçues dans la recherche d'une qualité architecturale tout en présentant une simplicité dans leur volume et le traitement de leurs façades.

4.2.2 - Le traitement des façades

Les constructions de premier rang*, participent au paysage de la voie qu'elles bordent.

Le choix de l'implantation de la façade principale, perpendiculaire ou face à la voie, est guidé par la morphologie des constructions contiguës et la configuration du terrain*. Les façades sur voie, des constructions implantées perpendiculairement à la voie, sont composées avec des ouvertures qui les animent.

Le traitement des façades sur voie concourt à la qualité et à l'animation de l'espace public. A ce titre, les entrées dans les constructions, destinées aux véhicules, sont conçues pour limiter leur impact sur la façade et le front urbain. Leur nombre et leurs dimensions sont limités aux besoins réels et leur mode de fermeture est conçu en harmonie avec la façade.

La conception des constructions implantées à l'angle de deux voies vise à concourir à l'ordonnancement de l'espace public qui l'environne. L'angle de la construction est traité avec un soin particulier pour constituer un élément d'organisation et de structuration urbaine.

4.2.3 - Le traitement des toitures*

La conception des toitures* est guidée par une simplicité des formes.

Différents types de toiture* tels que terrasse, à pans ou formes contemporaines sont admis dès lors qu'ils respectent une harmonie d'ensemble et des proportions cohérentes avec ceux des constructions avoisinantes.

La réalisation des toitures* végétalisées privilégie une qualité de mise en œuvre, un choix pertinent de dispositifs limitant leur entretien, afin d'assurer et de garantir une pérennité des végétaux.

Les équipements techniques situés en toiture* tels que système de refroidissement, chauffage, accès aux toitures* sont intégrés qualitativement de manière à ne pas porter atteinte à l'intégrité architecturale de la construction, ni au paysage urbain. En cas de toiture* à pans, les panneaux solaires sont intégrés dans les pans de toiture*.

Les garde-corps font l'objet d'une mise en œuvre qualitative et sont intégrés dès la conception du projet, de façon à éviter une dénaturation de la construction.

4.3 - Les clôtures

Par leur aspect, leurs proportions, particulièrement leur hauteur, et le choix de leur traitement, les clôtures s'harmonisent avec la construction principale, le traitement des espaces libres et les caractéristiques dominantes des clôtures environnantes.

Le choix de leur traitement ou des matériaux privilégie leur caractère durable.

La conception et les caractéristiques des clôtures permettent la libre circulation de la petite faune.

4.3.1 - Les clôtures implantées en limite de voie*

Dans cette zone de villages et de hameaux où les constructions sont, en règle générale, implantées en limite de voie*, les clôtures le long de l'espace public sont rares.

Dans le cas de l'implantation d'une construction en recul*, la clôture est conçue afin de créer une continuité en harmonie avec le front urbain constitué.

Dans le cas de murs de clôture de pierres, ces derniers sont préservés et mis en valeur, sauf contrainte technique dûment justifiée. Toutefois, ils peuvent être réduits en hauteur pour permettre d'offrir des vues vers des îlots verts ou sur des perspectives, ou partiellement démolis pour créer l'accès* à la construction principale.

4.3.2 - Les clôtures implantées en limites séparatives

Les clôtures ont une hauteur maximale de 2 mètres.

Pour les constructions autres que celles destinées à l'habitation, des clôtures différentes peuvent être réalisées pour des raisons fonctionnelles ou sécuritaires.

Dans le cas de murs de clôture de pierres, ces derniers sont préservés et mis en valeur, sauf contrainte technique dûment justifiée.

Les clôtures formant une limite entre un espace construit et une zone agricole ou naturelle concourent au traitement de la transition vers les paysages naturels. A ce titre, les clôtures sont végétales, c'est-à-dire la plantation d'une haie composée d'essences locales, éventuellement doublée de lisses ou d'un grillage, sauf dans le cas où il s'agit de la continuité d'une clôture existante d'une autre nature.

4.4 - Les prescriptions graphiques relatives à la qualité urbaine et architecturale

Les constructions, éléments ou ensembles faisant l'objet d'une protection particulière au titre de la qualité urbaine et architecturale sont délimités ou localisés au plan de zonage. Il s'agit des édifices et des éléments du patrimoine urbain et rural, des continuités bâties, des ensembles bâtis, ainsi que des ensembles cohérents.

Les prescriptions spécifiques applicables à ces constructions, ensembles et éléments figurent dans la partie 1 du règlement au chapitre 4.

Chapitre 5 - LES DÉPLACEMENTS ET LE STATIONNEMENT

Rappel :

Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tel qu'ils sont délimités aux plans de zonage, la desserte par les voies, l'aménagement des emprises publiques et les modalités de stationnement peuvent faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. document III du PLUi).

5.1 - Voies et accès

Les dispositions réglementaires relatives aux voies et aux accès se situent au chapitre 5 de la partie 1 du règlement, auquel il convient de se référer.

5.2 - Stationnement

5.2.1 - Dispositions relatives au stationnement

Les dispositions réglementaires relatives aux normes de stationnement des véhicules automobiles et des vélos, ainsi que leurs modalités de calcul, se situent au chapitre 5 de la partie 1 du règlement, auquel il convient de se référer.

5.2.2 - Modalités de réalisation des places de stationnement

Les dispositions relatives aux modalités de réalisation des places de stationnement sont prévues dans la partie 1 du règlement (chapitre 5).

Le mode de réalisation des places de stationnement contribue à l'insertion paysagère du projet au regard des caractéristiques particulières de son environnement.

La conception et la localisation des aires de stationnement en surface sont prévues, lorsqu'elles sont autorisées, au chapitre 3, section 3.3 du présent règlement de zone.

Chapitre 6 - LES ÉQUIPEMENTS ET LES RÉSEAUX

Rappel :

Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, les équipements et les réseaux peuvent faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLUi).

6.1 - Desserte par les réseaux

Les dispositions réglementaires relatives à la desserte par les réseaux se situent au chapitre 6 de la partie 1 du règlement, auquel il convient de se référer.

6.2 - Collecte des déchets

Les dispositions réglementaires relatives à la collecte des déchets se situent au chapitre 6 de la partie 1 du règlement, auquel il convient de se référer.

ZONE UBa

Rappel des principales caractéristiques de la zone

Cette zone regroupe les espaces, à proximité des centralités, constitués par un bâti très hétérogène tant dans leur volumétrie (pavillonnaire-collectif) que par leur destination (habitat, activités économiques, équipements).

L'objectif recherché est de donner un caractère plus urbain à ces espaces. Il s'agit d'accompagner un renouvellement urbain progressif dans une diversité des formes et des volumétries du bâti selon le gabarit des voies les desservant et en compatibilité avec la centralité autour de laquelle ils se situent.

Les termes utilisés dans le règlement identifiés par un astérisque () font l'objet d'une définition ou d'une disposition réglementaire figurant dans la partie 1 du règlement : "définitions et dispositions communes".*

Il convient de s'y référer pour disposer d'une bonne compréhension de la règle et d'en faire une juste application.

Chapitre 1 - LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET L'USAGE DES SOLS

Rappels :

Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou éventuellement substitutive :

- les dispositions transversales prévues au chapitre 1 de la partie 1 du règlement, notamment **les secteurs de mixité sociale et de mixité fonctionnelle** ;
- les dispositions graphiques figurant aux plans de zonage dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la destination des constructions, au chapitre 1 de la partie 1 du règlement auquel il convient de se référer.

Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, l'usage des sols et la destination des constructions peuvent faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLUi).

1.1 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités du sol interdits

Il est utile de rappeler que toute occupation ou utilisation du sol qui n'est pas interdite au titre de la présente section ou qui n'est pas soumise à des conditions particulières (section 1.2) est admise.

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. les occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte au caractère de la zone ;
2. les constructions à destination d'entrepôt, à l'exception de celles visées à la section 1.2 ci-après ;
3. les constructions à destination de commerce de gros ;
4. l'aménagement de terrains de camping et de parcs résidentiels de loisirs, dès lors qu'ils ne constituent pas des équipements d'intérêt collectif et services publics.

Toutefois, les constructions ou occupations et utilisations du sol existantes avant la date d'approbation du PLUi et régulièrement autorisées ayant une destination interdite par le présent règlement, peuvent faire l'objet d'extensions mesurées ou de travaux conservatoires.

1.2 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités soumis à conditions

1.2.1 - Conditions relatives à la destination des constructions, à la nature des travaux et leur localisation

1. les constructions à destination **d'industrie du secteur secondaire** dès lors qu'elles ne sont pas susceptibles d'engendrer des nuisances incompatibles avec le caractère dominant de la zone ;
2. les constructions à destination **d'entrepôt** dès lors que cette destination est liée et nécessaire à une autre activité autorisée et implantée à proximité ;
3. les constructions et installations à destination d'équipement d'intérêt collectif et services publics ;
4. les constructions, travaux et installations nécessaires au fonctionnement de services urbains* ;
5. les affouillements ou exhaussements des sols, dès lors qu'ils sont liés et nécessaires à :
 - des travaux de construction ou des occupations et utilisations du sol admises par le règlement ;
 - la lutte contre des risques ou des nuisances de toute nature.

Accusé de réception en préfecture
078-200059889-20260205-CC260205-20-1-DE
Date de télétransmission : 06/02/2026
Date de réception préfecture : 06/02/2026



Chapitre 2 - LA MORPHOLOGIE ET L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Rappels :

Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou éventuellement substitutive les dispositions graphiques figurant aux plans de zonage dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la volumétrie et de l'implantation des constructions, aux chapitres 2 et 3 de la partie 1 du règlement auxquels il convient de se référer.

Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, la volumétrie et l'implantation des constructions peuvent faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLUi).

2.1 - L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

2.1.1 - Règle générale

Les constructions sont implantées en recul* de la limite de voie*.

Le recul* est au moins égal à 3 mètres ($RI \geq 3 \text{ m}$) et au plus égal à 5 mètres ($RI \leq 5 \text{ m}$).

Le choix d'implantation des constructions est guidé par l'implantation des constructions avoisinantes.

Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et de services urbains* peuvent être implantées en limite de voie* ou en recul* plus important, dès lors qu'existent des contraintes ou spécificités architecturales, techniques ou fonctionnelles. Le choix de leur implantation prend cependant en considération les caractéristiques dominantes de l'environnement urbain dans lequel s'inscrit la construction ainsi que la configuration du terrain.

2.1.2 - Règles qualitatives

Dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement, une implantation différente de celle prévue ci-dessus peut être admise ou imposée dans les cas suivants :

1. pour les constructions identifiées aux plans de zonage comme faisant l'objet de prescriptions relatives à la qualité urbaine et architecturale, dès lors que le choix d'implantation de la construction ou de l'extension* est fait de façon à mettre en valeur les caractéristiques de la construction, de la continuité bâtie, de l'ensemble bâti ou de l'ensemble cohérent considéré ;
2. lorsque l'implantation d'une construction ne peut pas être conforme à la règle en raison de la préservation d'un élément ou d'un espace végétal identifié au plan de zonage au titre de la qualité paysagère et écologique. Dans ce cas, le choix d'implantation de la construction est déterminé afin de mettre en valeur cet élément, tout en prenant en compte la morphologie urbaine environnante ;
3. lorsqu'il s'agit de l'implantation d'une construction qui s'inscrit dans une séquence urbaine significative dont l'organisation morphologique particulière ne correspond pas à la règle. Dans ce cas, la construction est implantée en respectant la même implantation qu'une des constructions édifiées sur un des terrains limitrophes ;
4. lorsque eu égard aux caractéristiques particulières du terrain*, telles qu'une configuration irrégulière, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs limites de voie* (terrain d'angle notamment...), l'implantation de la construction ne peut pas être conforme à la règle. Dans ce cas, le choix d'implantation de la construction est déterminé afin d'adapter la construction en vue de son insertion sur le terrain, en prenant en compte la morphologie urbaine environnante ;
5. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension* de constructions existantes* à la date d'approbation du PLUi implantées différemment de la règle. Dans ce cas, l'extension* peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction existante ;

Accusé de réception en préfecture
078-200059889-20260205-CC260205-20-1-DE
Date de télétransmission : 06/02/2026
Date de réception préfecture : 06/02/2026



6. lorsqu'il s'agit de la mise en œuvre de dispositifs d'isolation en saillie des façades d'une construction existante* à la date d'approbation du PLUi, implantée différemment de la règle ou que les travaux rendraient la construction non conforme à la règle. Dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés dès lors que les dispositifs d'isolation présentent une épaisseur au plus égale à 20 cm et qu'ils sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction existante.

2.2 - L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

2.2.1 - Règle générale

Les constructions sont implantées sur une limite séparative latérale* au moins.

Les constructions sont implantées en retrait* de la limite séparative de fond de terrain*.

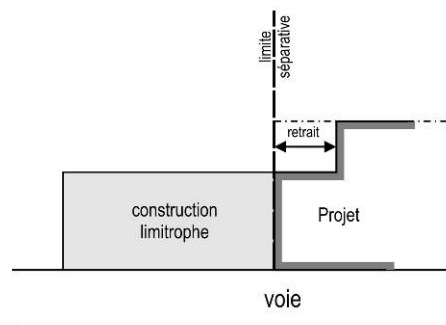
Toutefois, peuvent être implantées en limite séparative* de fond de terrain* les constructions, ou parties de construction, dont la hauteur totale* est au plus égale à 3,50 mètres.

En cas de retrait*, ce dernier est au moins égal à 6 mètres ($R \geq 6$ m).

Pour les constructions de premier rang* implantées en limite séparative latérale* :

- dès lors que cette limite correspond à une limite de zone UDa, UDb, UDc ou UDe,
- que les constructions sont édifiées en contiguïté d'une construction existante* implantée sur le terrain limitrophe,

elles s'inscrivent dans la limite des héberges* de la construction limitrophe, sauf si elle s'avère être hors d'échelle. La partie de la construction projetée, située au-delà de ses héberges, respecte le retrait* (R) fixé ci-dessus.



Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et de services urbains* peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait* de ces dernières. Le choix de leur implantation prend en considération les contraintes ou spécificités architecturales, techniques ou fonctionnelles liées à la nature de l'équipement, les caractéristiques dominantes de l'environnement urbain dans lequel s'inscrit la construction ainsi que la configuration du terrain.

2.2.2 - Règles qualitatives

Dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement, une implantation différente de celle prévue ci-dessus peut être admise ou imposée dans les cas suivants :

1. pour les constructions identifiées aux plans de zonage comme faisant l'objet de prescriptions relatives à la qualité urbaine et architecturale, dès lors que le choix d'implantation de la construction ou de l'extension* est fait de façon à mettre en valeur les caractéristiques de la construction, de la continuité bâtie, de l'ensemble bâti ou de l'ensemble cohérent considéré ;
2. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension* d'une construction existante* à la date d'approbation du PLUi dont l'implantation n'est pas conforme à la règle, dès lors qu'ils sont réalisés dans le respect d'une harmonie d'ensemble avec la construction existante et qu'aucune baie* nouvelle n'est créée dans les parties de la construction qui ne respecteraient pas le retrait* minimal prévu par la règle ;

3. lorsque l'implantation d'une construction qui, en raison des caractéristiques particulières du terrain* telles qu'une configuration irrégulière ou atypique, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs limites de voie* (terrain d'angle notamment...), ne peut pas être conforme à la règle. Dans ce cas, le choix d'implantation de la construction est fait afin d'adapter la construction en vue de son insertion dans le site, en prenant compte la morphologie urbaine environnante ;
4. lorsqu'il s'agit de la mise en œuvre de dispositifs d'isolation en saillie des façades d'une construction existante* à la date d'approbation du PLUi implantée différemment de la règle ou que les travaux rendraient la construction non conforme à la règle. Dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés dès lors que les dispositifs d'isolation présentent une épaisseur au plus égale à 20 cm et qu'ils sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction existante.

2.3 - L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

2.3.1 - Règle générale

La distance* minimale entre constructions ou parties de construction non contiguës implantées sur un même terrain* est au moins égale à 6 mètres ($D \geq 6 \text{ m}$).

La distance* entre une annexe* et une autre construction n'est pas réglementée.

La distance* entre des constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et de services urbains* n'est pas réglementée.

2.3.2 - Règles qualitatives

Dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement, une implantation différente de celle prévue ci-dessus peut être admise ou imposée dans les cas suivants :

1. pour les constructions identifiées aux plans de zonage comme faisant l'objet de prescriptions relatives à la qualité urbaine et architecturale, dès lors que le choix d'implantation de la construction ou de l'extension* est fait de façon à mettre en valeur les caractéristiques de la construction, de la continuité bâtie, de l'ensemble bâti ou de l'ensemble cohérent considéré ;
2. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension* de constructions existantes* à la date d'approbation du PLUi, dont l'implantation n'est pas conforme à la règle, dès lors qu'elle est réalisée dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction et que cette extension n'a pas pour effet de réduire la distance existante entre les deux constructions ;
3. lorsqu'il s'agit de la mise en œuvre de dispositifs d'isolation en saillie des façades d'une construction existante* à la date d'approbation du PLUi, présentant une distance* inférieure à celle exigée par la règle ou que ces travaux auraient pour effet de rendre inférieure à celle exigée par la règle, dès lors que les dispositifs d'isolation présentent une épaisseur au plus égale à 20 cm et qu'ils sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction existante.

2.4 - L'emprise au sol des constructions

2.4.1 - Règle générale

Le coefficient d'emprise au sol* des constructions est limité à **50 %** de la superficie du terrain*.

Dans le cas d'opérations de démolition/reconstruction, concernant un projet de construction à destination principale d'habitation, le coefficient d'emprise au sol* fixé ci-dessus est augmenté de 20%, dès lors que le projet a pour objet de renforcer l'organisation urbaine du lieu et présente une qualité architecturale.

Le coefficient d'emprise au sol* n'est pas réglementé pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et de services urbains*.

2.4.2 - Règles graphiques

Dès lors que figure aux plans de zonage un coefficient d'emprise au sol*, sa valeur se substitue à celle fixée au premier alinéa du paragraphe 2.4.1.

2.4.3 - Règles qualitatives

Dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement, une emprise au sol différente de celle prévue ci-dessus peut être admise ou imposée dans les cas suivants :

1. lorsque, eu égard aux caractéristiques particulières du terrain*, tel qu'une topographie accidentée, la construction ne peut pas être conforme à la règle. Dans ce cas, le coefficient d'emprise au sol fixé par la règle peut être augmenté de 10% afin d'adapter la construction en vue de son insertion sur le terrain, en prenant en compte la morphologie urbaine environnante. Cette disposition n'est pas applicable en cas d'opérations de construction/reconstruction;
2. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension* de constructions existantes* à la date d'approbation du PLUi présentant une emprise au sol* supérieure à celle requise par la règle ou que ces travaux auraient pour effet de rendre supérieure à celle requise par la règle, dès lors qu'elle est limitée à une augmentation de 20 m² de l'emprise au sol* existante*, à la date d'approbation du PLUi ;
3. lorsqu'il s'agit de la mise en œuvre de dispositifs d'isolation en saillie des façades d'une construction existante* à la date d'approbation du PLUi, présentant une emprise au sol* supérieure à celle requise par la règle ou que les travaux rendraient la construction non conforme à la règle. Dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés dès lors que les dispositifs d'isolation présentent une épaisseur au plus égale à 20 cm et qu'ils sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction existante.

2.5 - La hauteur maximale des constructions

2.5.1 - Règle générale

La hauteur en gabarit* des constructions est définie par :

- une hauteur de façade* limitée à 12 mètres ($H_f \leq 12$ m) ;
- un volume enveloppe de toiture* limité à 3,50 mètres ($VET \leq 3,50$ m).

Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services urbains* peuvent avoir une hauteur* différente de celles fixées ci-dessus, dès lors qu'existent des contraintes ou spécificités architecturales, techniques ou fonctionnelles. Dans ce cas, la hauteur* de la construction est déterminée afin de répondre à ces contraintes tout en prenant en considération les caractéristiques dominantes de l'environnement urbain dans lequel s'inscrit la construction.

2.5.2 - Règles graphiques

Dès lors que figure aux plans de zonage une hauteur, sa valeur se substitue à la hauteur de façade* fixée ci-dessus.

Dans le cas où la légende d'un plan de zonage indique qu'est applicable un plan des filets de hauteur, il convient de se référer à la partie 1 du règlement, chapitre 2 (paragraphe 2.5.4).

2.5.3 - Règles qualitatives

Dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement, une hauteur différente de celles prévues ci-dessus peut être admise ou imposée dans les cas suivants :

1. lorsqu'une construction ou l'extension* d'une construction de premier rang* est implantée en limite séparative latérale* et que cette dernière correspond à la limite d'une zone UA, ou UD. Dans l'objectif de garantir un épannelage harmonieux, la hauteur de façade* prévue par la règle peut être augmentée ou réduite de la hauteur d'un niveau* sur tout ou partie de la construction. L'harmonie de l'épannelage est appréciée au regard de la règle de hauteur applicable dans la zone voisine, de l'environnement urbain et de l'échelle du projet ;

Accusé de réception en préfecture
078-200059889-20260205-CC260205-20-1-DE GRAND PARIS
Date de télétransmission : 06/02/2026
Date de réception préfecture : 06/02/2026



2. pour les constructions identifiées aux plans de zonage comme faisant l'objet de prescriptions relatives à la qualité urbaine et architecturale, dès lors que la hauteur est au plus égale à celle de la construction existante*, de la continuité bâtie, de la construction dans l'ensemble bâti ou dans l'ensemble cohérent considéré ;
3. lorsqu'en égard aux caractéristiques particulières du terrain*, telles qu'une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs voies d'altimétrie différente, la construction ne peut pas être conforme à la règle. Dans ce cas, la hauteur en gabarit* est adaptée afin que la volumétrie de la construction favorise son insertion sur le terrain, en prenant en compte la morphologie urbaine environnante ;
4. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension* de constructions existantes* à la date d'approbation du PLUi dont la hauteur n'est pas conforme à la règle, dès lors qu'ils sont réalisés dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la hauteur de la construction existante ;
5. lorsqu'il s'agit de la mise en œuvre de dispositifs d'isolation par surélévation de la toiture d'une construction existante* à la date d'approbation du PLUi, présentant une hauteur supérieure à celle exigée par la règle ou que ces travaux auraient pour effet de rendre supérieure à celle exigée par la règle, dès lors que la surélévation demeure limitée à la seule nécessité de la mise en œuvre du dispositif d'isolation.

Chapitre 3 - LA QUALITÉ PAYSAGÈRE ET ÉCOLOGIQUE

Rappels :

Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou éventuellement substitutive les dispositions graphiques figurant aux plans de zonage dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la qualité paysagère et écologique, au chapitre 3 de la partie 1 du règlement auquel il convient de se référer.

Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, le traitement paysager et végétal des espaces peut faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLUi).

3.1 - Les espaces libres, leurs composantes et les principes généraux de leur traitement

La conception des projets privilégie une composition paysagère qui :

- à l'échelle de l'îlot, maintient et/ou renforce la végétalisation des îlots verts ;
- à l'échelle de l'espace de la rue, traite la marge de recul avec un soin particulier pour participer à la qualité de l'espace public ;
- à l'échelle du terrain, inscrit les constructions dans un rapport cohérent et harmonieux entre les espaces bâtis et les espaces libres.

Un soin particulier est apporté à l'aménagement des espaces libres situés en limite d'une zone naturelle ou agricole afin de garantir une transition paysagère qualitative notamment par le choix des plantations qui y sont réalisées ou le maintien et la mise en valeur d'éléments traditionnels existants, tels que les murs, les haies, les alignements d'arbres.

Les principes généraux du traitement des espaces libres figurent au chapitre 3 de la partie 1 du règlement.

3.2 - Le traitement paysager des espaces libres : aspects quantitatifs

3.2.1 - Le coefficient de pleine terre

3.2.1.1 Règle générale

Le coefficient de pleine terre* minimal est de **30%** de la superficie du terrain*.

La mise en œuvre des coefficients de compensation*, prévus au paragraphe 3.1.4 du chapitre 3 de la partie 1 du règlement, est applicable.

Dans le cas prévu au deuxième alinéa du paragraphe 2.4.1, concernant les opérations de démolition/reconstruction, le coefficient de pleine terre* fixé ci-dessus peut ne pas être respecté dès lors que la surface des espaces de pleine terre*, avant travaux, est inférieure à celle fixée par la règle et n'est pas réduite.

Pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et de services urbains*, le coefficient de pleine terre* ne leur est pas applicable dès lors qu'existent des contraintes ou spécificités architecturales, techniques ou fonctionnelles.

3.2.1.2 Règle graphique

Dès lors que figure au plan de zonage un coefficient de pleine terre* graphique, sa valeur se substitue à celle fixée au premier alinéa du paragraphe 3.2.1.1.

3.2.1.3 Règle qualitative

Dans les cas d'extensions* de constructions existantes* à la date d'approbation du PLUi, prévus au paragraphe 2.4.3 du présent règlement de zone, dont l'emprise au sol* est supérieure à celle prévue par la règle, le coefficient de pleine terre* fixé ci-dessus peut ne pas être respecté dès lors que la surface des espaces de pleine terre* avant travaux demeure inchangée.

3.3 - Le traitement paysager des espaces libres : aspects qualitatifs

3.3.1 - Les espaces de pleine terre

Le traitement des espaces de pleine terre* est prévu au chapitre 3 (section 3.1) de la partie 1 du règlement).

Dans le cas d'une mise en œuvre des coefficients de compensation* prévus au paragraphe 3.2.1.1 ci-dessus, il convient d'intégrer le traitement et la localisation de ces espaces (toiture végétalisée, espace sur dalle...) à l'ensemble de la conception du projet. Il s'agit d'obtenir une cohérence des espaces végétalisés adaptée aux caractéristiques du projet.

3.3.2 - Les autres espaces libres

Les espaces libres*, autres que les espaces de pleine terre*, reçoivent un traitement paysager minéral et/ou végétal au regard du contexte environnant. Il s'agit de privilégier la localisation des espaces végétalisés et plantés à proximité de tels espaces aménagés sur les terrains voisins afin de tendre vers un regroupement des plantations au cœur des îlots verts.

- **La marge de recul**

L'espace compris entre la limite de voie* et les constructions est majoritairement végétalisé de façon à concourir à la qualité du paysage de la rue qu'il borde. Les espaces permettant d'accéder aux aires de stationnement et/ou les rampes d'accès au stationnement en sous-sol, sont traités dans la composition paysagère de la marge de recul.

- **Les espaces sur dalle**

Les espaces sur dalle, hormis ceux comptabilisés en espace de pleine terre, non affectés à un usage privatif et qui n'entrent pas dans le décompte de l'emprise au sol* des constructions, sont végétalisés dans la majeure partie de leur superficie.

- **Les espaces de stationnement**

Les aires de stationnement réalisées en surface sont conçues, tant dans le choix de leur localisation que dans leur traitement paysager, pour limiter leur impact visuel depuis l'espace public. Un arbre au moins est planté pour quatre places de stationnement. Ces plantations peuvent être regroupées et organisées dans une composition paysagère d'ensemble.

3.3.3 - Les plantations

Les plantations, qu'il s'agisse d'arbres ou de composition de haies, sont effectuées avec des essences locales.

Un arbre au moins est maintenu ou planté par tranche complète de 100 m² d'espace de pleine terre*.

3.4 - Les prescriptions graphiques relatives à la qualité paysagère et écologique

Les espaces ou éléments faisant l'objet d'une protection particulière au titre de la qualité paysagère et écologique sont délimités ou localisés aux plans de zonage. Il s'agit des cœurs d'îlots et lisières de jardins, des espaces collectifs végétalisés, des arbres identifiés, des continuités paysagères, des boisements urbains, des espaces boisés classés ainsi que de la bande de 50 mètres.

Les prescriptions spécifiques applicables à ces espaces et éléments figurent dans la partie 1 du règlement au chapitre 3.

Chapitre 4 - LA QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE

Rappels :

Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou éventuellement substitutive les dispositions graphiques figurant aux plans de zonage dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la qualité urbaine, architecturale et environnementale, au chapitre 4 de la partie 1 du règlement auquel il convient de se référer.

Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, la qualité urbaine, architecturale et environnementale peut faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLUi).

4.1 - L'insertion du projet dans son environnement

Les principes généraux de l'insertion du projet dans son environnement figurent au chapitre 4 de la partie 1 du règlement.

4.2 - L'aspect extérieur et qualité architecturale de la construction

4.2.1 - La conception des projets

Cette zone regroupe les espaces, à proximité des centralités, constitués par un bâti très hétérogène tant dans leur volumétrie (pavillonnaire-collectif).

L'objectif recherché est de donner un caractère plus urbain à ces espaces.

Les projets concourent à un renouvellement urbain progressif :

- en participant à la création d'un nouveau front urbain homogène tout en préservant des vues vers les îlots verts ;
- en intégrant, dans leur conception, des transitions adaptées avec les zones qu'ils jouxtent qu'elles soient pavillonnaires (UD) ou de centralité (UA), tant dans leur volumétrie que leur implantation.

Les constructions sont conçues dans la recherche d'une qualité architecturale tout en présentant une simplicité dans leur volume et le traitement de leurs façades.

Accusé de réception en préfecture
078-200059889-20260205-CC260205-20-1-DE
Date de télétransmission : 06/02/2026
Date de réception préfecture : 06/02/2026



Leur architecture est adaptée au contexte urbain, sans faire obstacle à une architecture innovante.

Le choix des matériaux utilisés en façade des constructions est guidé, quant à leur aspect et leur texture, au regard de leur pérennité et leur perméabilité à la lumière, tout en évitant une trop grande diversité de matières et de couleurs sur une même façade.

4.2.2 - Le traitement des toitures*

La conception des toitures* est guidée par une simplicité des formes.

Différents types de toiture* tels que terrasse, à pans ou formes contemporaines sont admis dès lors qu'ils respectent une harmonie d'ensemble et des proportions cohérentes avec ceux des constructions avoisinantes.

La réalisation des toitures* végétalisées privilégie une qualité de mise en œuvre, un choix pertinent de dispositifs limitant leur entretien, afin d'assurer et de garantir une pérennité des végétaux.

Les toitures* terrasses des parties de construction qui développent une emprise au sol plus importante que celle des niveaux supérieurs sont végétalisées ou sont utilisées pour la rétention des eaux pluviales, sur la majorité de leur surface, sauf dans le cas de contraintes techniques ou d'utilisation de la toiture à un usage particulier tel que circulation, usage privatif.

Les équipements techniques situés en toiture* tels que système de refroidissement, chauffage, accès aux toitures* sont intégrés qualitativement de manière à ne pas porter atteinte à l'intégrité architecturale de la construction, ni au paysage urbain. En cas de toiture* à pans, les panneaux solaires sont intégrés dans les pans de toiture*.

Les garde-corps font l'objet d'une mise en œuvre qualitative et sont intégrés dès la conception du projet, de façon à éviter une dénaturation de la construction.

4.3 - Les clôtures

Par leur aspect, leurs proportions, particulièrement leur hauteur, et le choix de leur traitement, les clôtures s'harmonisent avec la construction principale, le traitement des espaces libres et les caractéristiques dominantes des clôtures environnantes.

Le choix de leur traitement ou des matériaux privilégie leur caractère durable.

La conception et les caractéristiques des clôtures permettent la libre circulation de la petite faune.

4.3.1 - Les clôtures implantées en limite de voie*

La clôture constitue le marquage de la continuité de la rue et de la limite du domaine public.

Sa conception permet d'assurer que la marge de recul végétalisée entre la limite de voie* et la construction participe à l'ambiance de la rue. A ce titre, elle est constituée par une haie vive ou d'un dispositif rigide à claire voie de type barreaudage, surmontant ou non un mur bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre.

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.

Pour les constructions autres que celles destinées à l'habitation, des clôtures différentes peuvent être réalisées pour des raisons fonctionnelles ou de sécurité.

Les portails et autres dispositifs d'accès s'inscrivent dans la continuité des clôtures tout en recherchant une unité de composition. Pour des raisons de sécurité, les portails peuvent toutefois être implantés en recul par rapport à la limite de voie*. Les dispositifs d'accès sont limités aux besoins fonctionnels du projet.

4.3.2 - Les clôtures implantées en limites séparatives

Les clôtures formant une limite entre un espace construit et une zone agricole ou naturelle concourent au traitement de la transition vers les paysages naturels. A ce titre, les clôtures sont végétales, c'est-à-dire la plantation d'une haie composée d'essences locales, éventuellement doublée de lisses ou d'un grillage, sauf dans le cas où il s'agit de la continuité d'une clôture existante d'une autre nature.

Les autres clôtures ont une hauteur maximale de 2 mètres.

Pour les constructions autres que celles destinées à l'habitation, des clôtures différentes peuvent être réalisées pour des raisons fonctionnelles ou sécuritaires.

Accusé de réception en préfecture
078-200059889-20260205-CC260205-20-1-DE
Date de télétransmission : 06/02/2026
Date de réception préfecture : 06/02/2026



4.4 - Les prescriptions graphiques relatives à la qualité urbaine et architecturale

Les constructions, éléments ou ensembles faisant l'objet d'une protection particulière au titre de la qualité urbaine et architecturale sont délimités ou localisés au plan de zonage. Il s'agit des édifices et des éléments du patrimoine urbain et rural, des continuités bâties, des ensembles bâtis, ainsi que des ensembles cohérents.

Les prescriptions spécifiques applicables à ces constructions, ensembles et éléments figurent dans la partie 1 du règlement au chapitre 4.

Chapitre 5 - LES DÉPLACEMENTS ET LE STATIONNEMENT

Rappel :

Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tel qu'ils sont délimités aux plans de zonage, la desserte par les voies, l'aménagement des emprises publiques et les modalités de stationnement peuvent faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. document III du PLUi).

5.1 - Voies et accès

Les dispositions réglementaires relatives aux voies et aux accès se situent au chapitre 5 de la partie 1 du règlement, auquel il convient de se référer.

5.2 - Stationnement

5.2.1 - Dispositions relatives au stationnement

Les dispositions réglementaires relatives aux normes de stationnement des véhicules automobiles et des vélos, ainsi que leurs modalités de calcul, se situent au chapitre 5 de la partie 1 du règlement, auquel il convient de se référer.

5.2.2 - Modalités de réalisation des places de stationnement

Les dispositions relatives aux modalités de réalisation des places de stationnement sont prévues dans la partie 1 du règlement (chapitre 5).

Le mode de réalisation des places de stationnement contribue à l'insertion paysagère du projet au regard des caractéristiques particulières de son environnement.

La conception et la localisation des aires de stationnement en surface sont prévues, lorsqu'elles sont autorisées, au chapitre 3, section 3.3 du présent règlement de zone.

Chapitre 6 - LES ÉQUIPEMENTS ET LES RÉSEAUX

Rappel :

Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, les équipements et les réseaux peuvent faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLUi).

6.1 - Desserte par les réseaux

Les dispositions réglementaires relatives à la desserte par les réseaux se situent au chapitre 6 de la partie 1 du règlement, auquel il convient de se référer.

6.2 - Collecte des déchets

Les dispositions réglementaires relatives à la collecte des déchets se situent au chapitre 6 de la partie 1 du règlement, auquel il convient de se référer.

ZONE UBb

Rappel des principales caractéristiques de la zone

Cette zone correspond aux espaces de liaison entre les quartiers pavillonnaires et les centralités ou aux espaces péricentraux.

Le front bâti, continu ou discontinu, le long des voies est homogène ou à conforter.

L'objectif poursuivi est de conforter l'organisation urbaine de faubourg ainsi que le bâti le long des axes ou autour des centralités, tout en conservant une volumétrie cohérente avec celle du front bâti existant et adaptée au gabarit des voies.

Les termes utilisés dans le règlement identifiés par un astérisque () font l'objet d'une définition ou d'une disposition réglementaire figurant dans la partie 1 du règlement : "définitions et dispositions communes".*

Il convient de s'y référer pour disposer d'une bonne compréhension de la règle et d'en faire une juste application.

Chapitre 1 - LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET L'USAGE DES SOLS

Rappels :

Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou éventuellement substitutive :

- les dispositions transversales prévues au chapitre 1 de la partie 1 du règlement, notamment **les secteurs de mixité sociale et de mixité fonctionnelle** ;
- les dispositions graphiques figurant aux plans de zonage dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la destination des constructions, au chapitre 1 de la partie 1 du règlement auquel il convient de se référer.

Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, l'usage des sols et la destination des constructions peuvent faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLUi).

1.1 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités du sol interdits

Il est utile de rappeler que toute occupation ou utilisation du sol qui n'est pas interdite au titre de la présente section ou qui n'est pas soumise à des conditions particulières (section 1.2) est admise.

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. les occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte au caractère de la zone ;
2. les constructions à destination d'entrepôt, à l'exception de celles visées à la section 1.2 ci-après ;
3. les constructions à destination de commerce de gros ;
4. l'aménagement de terrains de camping et de parcs résidentiels de loisirs, dès lors qu'ils ne constituent pas des équipements d'intérêt collectif et services publics.

Toutefois, les constructions ou occupations et utilisations du sol existantes avant la date d'approbation du PLUi et régulièrement autorisées ayant une destination interdite par le présent règlement, peuvent faire l'objet d'extensions mesurées ou de travaux conservatoires.

1.2 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités soumis à conditions

1.2.1 - Conditions relatives à la destination des constructions, à la nature des travaux et leur localisation

1. les constructions à destination **d'industrie du secteur secondaire** dès lors qu'elles ne sont pas susceptibles d'engendrer des nuisances incompatibles avec le caractère dominant de la zone ;
2. les constructions à destination **d'entrepôt** dès lors que cette destination est liée et nécessaire à une autre activité autorisée et implantée à proximité ;
3. les constructions et installations à destination d'équipement d'intérêt collectif et services publics ;
4. les constructions, travaux et installations nécessaires au fonctionnement de services urbains* ;
5. les affouillements ou exhaussements des sols, dès lors qu'ils sont liés et nécessaires à :
 - des travaux de construction ou des occupations et utilisations du sol admises par le règlement ;
 - la lutte contre des risques ou des nuisances de toute nature.

Accusé de réception en préfecture
078-200059889-20260205-CC260205-20-1-DE
Date de télétransmission : 06/02/2026
Date de réception préfecture : 06/02/2026



1.2.2 - Conditions relatives à l'application des bandes de constructibilité principale et secondaire

La profondeur de la bande de constructibilité principale* est fixée à 20 mètres.

La hauteur des constructions (chapitre 2, section 2.5 ci-après) est différente selon que le projet est localisé sur un terrain ou une partie de terrain qui est compris(e) dans la bande de constructibilité principale* ou dans la bande de constructibilité secondaire*.

Chapitre 2 - LA MORPHOLOGIE ET L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Rappels :

Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou éventuellement substitutive les dispositions graphiques figurant aux plans de zonage dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la volumétrie et de l'implantation des constructions, aux chapitres 2 et 3 de la partie 1 du règlement auxquels il convient de se référer.

Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, la volumétrie et l'implantation des constructions peuvent faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLUi).

2.1 - L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

2.1.1 - Règle générale

Les constructions sont implantées soit en limite de voie*, soit en recul* de cette dernière.

En cas de recul*, ce dernier est au plus égal à 5 mètres ($RI \leq 5$ m).

Le choix d'implantation des constructions par rapport à la limite de voie* ou de la profondeur du recul est guidé au regard de l'un au moins des critères suivants :

- fonctionnel, lié à la destination de la construction ou du rez-de-chaussée de la construction vers de l'habitation, des équipements d'intérêt collectif ou des activités économiques,
- morphologique, en prenant en compte l'aspect architectural de la construction et de la séquence urbaine dans laquelle elle s'insère,
- environnemental, selon la nature de la ou des voie(s) concernée(s), et des nuisances qu'elle est susceptible d'engendrer.

Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et de services urbains* peuvent être implantées avec un recul* plus important, dès lors qu'existent des contraintes ou spécificités architecturales, techniques ou fonctionnelles. Le choix de leur implantation prend cependant en considération les caractéristiques dominantes de l'environnement urbain dans lequel s'inscrit la construction ainsi que la configuration du terrain.

2.1.2 - Règles qualitatives

Dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement, une implantation différente de celle prévue ci-dessus peut être admise ou imposée dans les cas suivants :

1. pour les constructions identifiées aux plans de zonage comme faisant l'objet de prescriptions relatives à la qualité urbaine et architecturale, dès lors que le choix d'implantation de la construction ou de l'extension* est fait de façon à mettre en valeur les caractéristiques de la construction, de la continuité bâtie, de l'ensemble bâti ou de l'ensemble cohérent considéré ;
2. lorsque l'implantation d'une construction ne peut pas être conforme à la règle en raison de la préservation d'un élément ou d'un espace végétal identifié au plan de zonage au titre de la qualité paysagère et écologique. Dans ce cas, le choix d'implantation de la construction est déterminé afin de mettre en valeur cet élément, tout en prenant en compte la morphologie urbaine environnante ;

3. lorsqu'il s'agit de l'implantation d'une construction qui s'inscrit dans une séquence urbaine significative dont l'organisation morphologique particulière ne correspond pas à la règle. Dans ce cas, la construction est implantée en respectant la même implantation qu'une des constructions édifiées sur un des terrains limitrophes ;
4. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension* de constructions existantes* à la date d'approbation du PLUi implantées différemment de la règle. Dans ce cas, l'extension* peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction existante ;
5. lorsqu'il s'agit de la mise en œuvre de dispositifs d'isolation en saillie des façades d'une construction existante* à la date d'approbation du PLUi, implantée différemment de la règle ou que les travaux rendraient la construction non conforme à la règle. Dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés dès lors que les dispositifs d'isolation présentent une épaisseur au plus égale à 20 cm et qu'ils sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction existante.

2.2 - L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

2.2.1 - Règle générale

Les constructions sont implantées sur une limite séparative latérale* au moins.

Les constructions sont implantées en retrait* de la limite séparative de fond de terrain*.

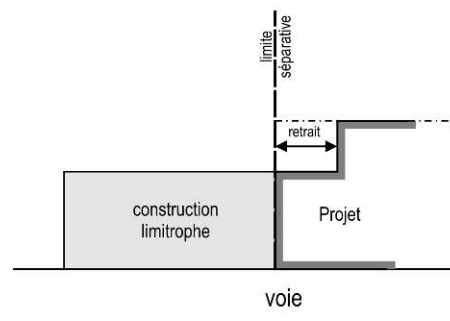
Toutefois, peuvent être implantées en limite séparative* de fond de terrain* les constructions, ou parties de construction, dont la hauteur totale* est au plus égale à 3,50 mètres.

En cas de retrait*, ce dernier est au moins égal à 6 mètres ($R \geq 6$ m).

Pour les constructions dans la bande de constructibilité principale* implantées en limite séparative latérale* :

- dès lors que cette limite correspond à une limite de zone UDa, UDb, UDe ou UDe,
- que les constructions sont édifiées en contiguïté d'une construction existante* implantée sur le terrain limitrophe,

elles s'inscrivent dans la limite des héberges* de la construction limitrophe, sauf si elle s'avère être hors d'échelle. La partie de la construction projetée, située au-delà de ses héberges, respecte le retrait* (R) fixé ci-dessus.



Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et de services urbains* peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait* de ces dernières. Le choix de leur implantation prend en considération les contraintes ou spécificités architecturales, techniques ou fonctionnelles liées à la nature de l'équipement, les caractéristiques dominantes de l'environnement urbain dans lequel s'inscrit la construction ainsi que la configuration du terrain.

2.2.2 - Règles qualitatives

Dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement, une implantation différente de celle prévue ci-dessus peut être admise ou imposée dans les cas suivants :

1. pour les constructions identifiées aux plans de zonage comme faisant l'objet de prescriptions relatives à la qualité urbaine et architecturale, dès lors que le choix d'implantation de la construction ou de l'extension* est fait de façon à mettre en valeur les caractéristiques de la construction, de la continuité bâtie, de l'ensemble bâti ou de l'ensemble cohérent considéré ;

2. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension* d'une construction existante* à la date d'approbation du PLUi dont l'implantation n'est pas conforme à la règle, dès lors qu'ils sont réalisés dans le respect d'une harmonie d'ensemble avec la construction existante et qu'aucune baie* nouvelle n'est créée dans les parties de la construction qui ne respecteraient pas le retrait* minimal prévu par la règle ;
3. lorsque l'implantation d'une construction qui, en raison des caractéristiques particulières du terrain* telles qu'une configuration irrégulière ou atypique, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs limites de voie* (terrain d'angle notamment...), ne peut pas être conforme à la règle. Dans ce cas, le choix d'implantation de la construction est fait afin d'adapter la construction en vue de son insertion dans le site, en prenant compte la morphologie urbaine environnante ;
4. lorsqu'il s'agit de la mise en œuvre de dispositifs d'isolation en saillie des façades d'une construction existante* à la date d'approbation du PLUi implantée différemment de la règle ou que les travaux rendraient la construction non conforme à la règle. Dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés dès lors que les dispositifs d'isolation présentent une épaisseur au plus égale à 20 cm et qu'ils sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction existante.

2.3 - L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

2.3.1 - Règle générale

La distance* minimale entre constructions ou parties de construction non contiguës implantées sur un même terrain* est au moins égale à 6 mètres ($D \geq 6 \text{ m}$).

La distance* entre une annexe* et une autre construction n'est pas réglementée.

La distance* entre des constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et de services urbains* n'est pas réglementée.

2.3.2 - Règles qualitatives

Dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement, une implantation différente de celle prévue ci-dessus peut être admise ou imposée dans les cas suivants :

1. pour les constructions identifiées aux plans de zonage comme faisant l'objet de prescriptions relatives à la qualité urbaine et architecturale, dès lors que le choix d'implantation de la construction ou de l'extension* est fait de façon à mettre en valeur les caractéristiques de la construction, de la continuité bâtie, de l'ensemble bâti ou de l'ensemble cohérent considéré ;
2. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension* de constructions existantes* à la date d'approbation du PLUi, dont l'implantation n'est pas conforme à la règle, dès lors qu'elle est réalisée dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction et que cette extension n'a pas pour effet de réduire la distance existante entre les deux constructions ;
3. lorsqu'il s'agit de la mise en œuvre de dispositifs d'isolation en saillie des façades d'une construction existante* à la date d'approbation du PLUi, présentant une distance* inférieure à celle exigée par la règle ou que ces travaux auraient pour effet de rendre inférieure à celle exigée par la règle, dès lors que les dispositifs d'isolation présentent une épaisseur au plus égale à 20 cm et qu'ils sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction existante.

2.4 - L'emprise au sol des constructions

2.4.1 - Règle générale

Le coefficient d'emprise au sol* des constructions est limité à **50 %** de la superficie du terrain*.

Dans le cas d'opérations de démolition/reconstruction, concernant un projet de construction à destination principale d'habitation, le coefficient d'emprise au sol* fixé ci-dessus est augmenté de 20%, dès lors que le projet a pour objet de renforcer l'organisation urbaine du lieu et présente une qualité architecturale.

Le coefficient d'emprise au sol* n'est pas réglementé pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et de services urbains*.

2.4.2 - Règles graphiques

Dès lors que figure aux plans de zonage un coefficient d'emprise au sol*, sa valeur se substitue à celle fixée au premier alinéa du paragraphe 2.4.1.

2.4.3 - Règles qualitatives

Dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement, une emprise au sol différente de celle prévue ci-dessus peut être admise ou imposée dans les cas suivants :

1. lorsque, eu égard aux caractéristiques particulières du terrain*, tel qu'une topographie accidentée, la construction ne peut pas être conforme à la règle. Dans ce cas, le coefficient d'emprise au sol fixé par la règle peut être augmenté de 10% afin d'adapter la construction en vue de son insertion sur le terrain, en prenant en compte la morphologie urbaine environnante. Cette disposition n'est pas applicable en cas d'opérations de construction/reconstruction;
2. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension* de constructions existantes* à la date d'approbation du PLUi présentant une emprise au sol* supérieure à celle requise par la règle ou que ces travaux auraient pour effet de rendre supérieure à celle requise par la règle, dès lors qu'elle est limitée à une augmentation de 20 m² de l'emprise au sol* existante*, à la date d'approbation du PLUi ;
3. lorsqu'il s'agit de la mise en œuvre de dispositifs d'isolation en saillie des façades d'une construction existante* à la date d'approbation du PLUi, présentant une emprise au sol* supérieure à celle requise par la règle ou que les travaux rendraient la construction non conforme à la règle. Dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés dès lors que les dispositifs d'isolation présentent une épaisseur au plus égale à 20 cm et qu'ils sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction existante.

2.5 - La hauteur maximale des constructions

2.5.1 - Règle générale

Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et de services urbains* peuvent avoir une hauteur* différente de celles fixées ci-après, dès lors qu'existent des contraintes ou spécificités architecturales, techniques ou fonctionnelles. Dans ce cas, la hauteur* de la construction est déterminée afin de répondre à ces contraintes tout en prenant en considération les caractéristiques dominantes de l'environnement urbain dans lequel s'inscrit la construction.

- **Dans la bande de constructibilité principale (BCP)**

La hauteur en gabarit* des constructions est définie par :

- une hauteur de façade* limitée à 9 mètres ($H_f \leq 9$ m) ;
- un volume enveloppe de toiture* limité à 3,50 mètres ($VET \leq 3,50$ m).

- **Dans la bande de constructibilité secondaire (BCS)**

La hauteur en gabarit* des constructions est définie par :

- une hauteur de façade* limitée à 6 mètres ($H_f \leq 6$ m) ;
- un volume enveloppe de toiture* limité à 3,50 mètres ($VET \leq 3,50$ m).

Accusé de réception en préfecture
078-200059889-20260205-CC260205-20-1-DE
Date de télétransmission : 06/02/2026
Date de réception préfecture : 06/02/2026



2.5.2 - Règles graphiques

Dès lors que figure aux plans de zonage une hauteur, sa valeur se substitue à la hauteur de façade* fixée ci-dessus dans la bande de constructibilité principale*. La hauteur de façade* applicable dans la bande de constructibilité secondaire* est celle figurant aux plans de zonage diminuée de 3 mètres.

Dans le cas où la légende d'un plan de zonage indique qu'est applicable un plan des filets de hauteur, il convient de se référer à la partie 1 du règlement, chapitre 2 (paragraphe 2.5.4).

2.5.3 - Règles qualitatives

Dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement, une hauteur différente de celles prévues ci-dessus peut être admise ou imposée dans les cas suivants :

1. lorsqu'une construction ou l'extension* d'une construction est implantée, dans la bande de constructibilité principale*, en limite séparative latérale* et que cette dernière correspond à la limite d'une zone UA, ou UD. Dans l'objectif de garantir un épannelage harmonieux, la hauteur de façade* prévue par la règle peut être augmentée ou réduite de la hauteur d'un niveau* sur tout ou partie de la construction. L'harmonie de l'épannelage est appréciée au regard de la règle de hauteur applicable dans la zone voisine, de l'environnement urbain et de l'échelle du projet ;
2. pour les constructions identifiées aux plans de zonage comme faisant l'objet de prescriptions relatives à la qualité urbaine et architecturale, dès lors que la hauteur est au plus égale à celle de la construction existante*, de la continuité bâtie, de la construction dans l'ensemble bâti ou dans l'ensemble cohérent considéré ;
3. lorsqu'en égard aux caractéristiques particulières du terrain*, telles qu'une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs voies d'altimétrie différente, la construction ne peut pas être conforme à la règle. Dans ce cas, la hauteur en gabarit* est adaptée afin que la volumétrie de la construction favorise son insertion sur le terrain, en prenant en compte la morphologie urbaine environnante ;
4. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension* de constructions existantes* à la date d'approbation du PLUi dont la hauteur n'est pas conforme à la règle, dès lors qu'ils sont réalisés dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la hauteur de la construction existante ;
5. lorsqu'il s'agit de la mise en œuvre de dispositifs d'isolation par surélévation de la toiture d'une construction existante* à la date d'approbation du PLUi, présentant une hauteur supérieure à celle exigée par la règle ou que ces travaux auraient pour effet de rendre supérieure à celle exigée par la règle, dès lors que la surélévation demeure limitée à la seule nécessité de la mise en œuvre du dispositif d'isolation.

Chapitre 3 - LA QUALITÉ PAYSAGÈRE ET ÉCOLOGIQUE

Rappels :

Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou éventuellement substitutive les dispositions graphiques figurant aux plans de zonage dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la qualité paysagère et écologique, au chapitre 3 de la partie 1 du règlement auquel il convient de se référer.

Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, le traitement paysager et végétal des espaces peut faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLUi).

3.1 - Les espaces libres, leurs composantes et les principes généraux de leur traitement

La conception des projets privilégie une composition paysagère qui :

- à l'échelle de l'îlot, maintient et/ou renforce la végétalisation des îlots verts ;
- à l'échelle de l'espace de la rue, traite la marge de recul, quand elle existe, avec un soin particulier pour participer à la qualité de l'espace public ;
- à l'échelle du terrain, inscrit les constructions dans un rapport cohérent et harmonieux entre les espaces bâtis et les espaces libres.

Un soin particulier est apporté à l'aménagement des espaces libres situés en limite d'une zone naturelle ou agricole afin de garantir une transition paysagère qualitative notamment par le choix des plantations qui y sont réalisées ou le maintien et la mise en valeur d'éléments traditionnels existants, tels que les murs, les haies, les alignements d'arbres.

Les principes généraux du traitement des espaces libres figurent au chapitre 3 de la partie 1 du règlement.

3.2 - Le traitement paysager des espaces libres : aspects quantitatifs

3.2.1 - Le coefficient de pleine terre

3.2.1.1 Règle générale

Le coefficient de pleine terre* minimal est de 30% de la superficie du terrain*.

La mise en œuvre des coefficients de compensation*, prévus au paragraphe 3.1.4 du chapitre 3 de la partie 1 du règlement, est applicable.

Dans le cas prévu au deuxième alinéa du paragraphe 2.4.1, concernant les opérations de démolition/reconstruction, le coefficient de pleine terre* fixé ci-dessus peut ne pas être respecté dès lors que la surface des espaces de pleine terre*, avant travaux, est inférieure à celle fixée par la règle et n'est pas réduite.

Pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et de services urbains*, le coefficient de pleine terre* ne leur est pas applicable dès lors qu'existent des contraintes ou spécificités architecturales, techniques ou fonctionnelles.

3.2.1.2 Règle graphique

Dès lors que figure au plan de zonage un coefficient de pleine terre* graphique, sa valeur se substitue à celle fixée au premier alinéa du paragraphe 3.2.1.1.

3.2.1.3 Règle qualitative

Dans les cas d'extensions* de constructions existantes* à la date d'approbation du PLUi, prévus au paragraphe 2.4.3 du présent règlement de zone, dont l'emprise au sol* est supérieure à celle prévue par la règle, le coefficient de pleine terre* fixé ci-dessus peut ne pas être respecté dès lors que la surface des espaces de pleine terre* avant travaux demeure inchangée.

Accusé de réception en préfecture
078-200059889-20260205-CC260205-20-1-DE
Date de télétransmission : 06/02/2026
Date de réception préfecture : 06/02/2026



3.3 - Le traitement paysager des espaces libres : aspects qualitatifs

3.3.1 - Les espaces de pleine terre

Le traitement des espaces de pleine terre* est prévu au chapitre 3 (section 3.1) de la partie 1 du règlement).

Dans le cas d'une mise en œuvre des coefficients de compensation* prévus au paragraphe 3.2.1.1 ci-dessus, il convient d'intégrer le traitement et la localisation de ces espaces (toiture végétalisée, espace sur dalle...) à l'ensemble de la conception du projet. Il s'agit d'obtenir une cohérence des espaces végétalisés adaptée aux caractéristiques du projet.

3.3.2 - Les autres espaces libres

Les espaces libres*, autres que les espaces de pleine terre*, reçoivent un traitement paysager minéral et/ou végétal au regard du contexte environnant. Il s'agit de privilégier la localisation des espaces végétalisés et plantés à proximité de tels espaces aménagés sur les terrains voisins afin de tendre vers un regroupement des plantations au cœur des îlots verts.

- **La marge de recul**

Quand les constructions sont implantées en recul, l'espace compris entre la limite de voie* et les constructions peut être traité de façon différente selon sa profondeur et sa fonction, mais toujours de manière à concourir au confort des usagers des rez-de-chaussée ainsi qu'à la qualité du paysage de la rue qu'il borde. Les espaces permettant d'accéder aux aires de stationnement et/ou les rampes d'accès au stationnement en sous-sol, sont traités dans la composition paysagère de la marge de recul.

- **Les espaces sur dalle**

Les espaces sur dalle, hormis ceux comptabilisés en espace de pleine terre, non affectés à un usage privatif et qui n'entrent pas dans le décompte de l'emprise au sol* des constructions, sont végétalisés dans la majeure partie de leur superficie.

- **Les espaces de stationnement**

Les aires de stationnement réalisées en surface sont conçues, tant dans le choix de leur localisation que dans leur traitement paysager, pour limiter leur impact visuel depuis l'espace public. Un arbre au moins est planté pour quatre places de stationnement. Ces plantations peuvent être regroupées et organisées dans une composition paysagère d'ensemble.

3.3.3 - Les plantations

Les plantations, qu'il s'agisse d'arbres ou de composition de haies, sont effectuées avec des essences locales.

Un arbre au moins est maintenu ou planté par tranche complète de 100 m² d'espace de pleine terre*.

3.4 - Les prescriptions graphiques relatives à la qualité paysagère et écologique

Les espaces ou éléments faisant l'objet d'une protection particulière au titre de la qualité paysagère et écologique sont délimités ou localisés aux plans de zonage. Il s'agit des cœurs d'îlots et lisières de jardins, des espaces collectifs végétalisés, des arbres identifiés, des continuités paysagères, des boisements urbains, des espaces boisés classés ainsi que de la bande de 50 mètres.

Les prescriptions spécifiques applicables à ces espaces et éléments figurent dans la partie 1 du règlement au chapitre 3.

Chapitre 4 - LA QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE

Rappels :

Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou éventuellement substitutive les dispositions graphiques figurant aux plans de zonage dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la qualité urbaine, architecturale et environnementale, au chapitre 4 de la partie 1 du règlement auquel il convient de se référer.

Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, la qualité urbaine, architecturale et environnementale peut faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLUi).

4.1 - L'insertion du projet dans son environnement

Les principes généraux de l'insertion du projet dans son environnement figurent au chapitre 4 de la partie 1 du règlement.

4.2 - L'aspect extérieur et qualité architecturale de la construction

4.2.1 - La conception des projets

Cette zone correspond aux espaces de liaison entre les quartiers pavillonnaires et les centralités ou aux espaces péricentraux.

L'objectif recherché est de conforter les fronts bâtis existants qu'ils soient à l'alignement ou en recul.

Les projets concourent à cette recherche de confortation du front bâti de faubourg le long des axes :

- en prenant en compte l'implantation des constructions situées dans la séquence du front urbain dans laquelle ils s'insèrent ;
- en créant un rapport fort à l'espace public, soit par une implantation en limite de voie*, soit par un traitement approprié de la marge de recul
- en intégrant, dans leur conception, des transitions adaptées avec les zones qu'ils jouxtent qu'elles soient pavillonnaires (UD) ou de centralité (UA), tant dans leur volumétrie que leur implantation.

Les constructions sont conçues dans la recherche d'une qualité architecturale tout en présentant une simplicité dans leur volume et le traitement de leurs façades.

Leur architecture est adaptée au contexte urbain, sans faire obstacle à une architecture innovante.

Le choix des matériaux utilisés en façade des constructions est guidé, quant à leur aspect et leur texture, au regard de leur pérennité et leur perméabilité à la lumière, tout en évitant une trop grande diversité de matières et de couleurs sur une même façade.

4.2.2 - Le traitement des façades

Dès lors que les constructions sont implantées en limite de voie*, les entrées dans les constructions, destinées aux véhicules, sont conçues pour limiter leur impact sur la façade et le front urbain. Leur nombre et leurs dimensions sont limités aux besoins réels et leur mode de fermeture est conçu en harmonie avec la façade.

4.2.3 - Le traitement des toitures*

La conception des toitures* est guidée par une simplicité des formes.

Différents types de toiture* tels que terrasse, à pans ou formes contemporaines sont admis dès lors qu'ils respectent une harmonie d'ensemble et des proportions cohérentes avec ceux des constructions avoisinantes.

La réalisation des toitures* végétalisées privilégie une qualité de mise en œuvre, un choix pertinent de dispositifs limitant leur entretien, afin d'assurer et de garantir une pérennité des végétaux.

Adossé en préfecture
078-200059889-20260205-CC260205-20-1-DE
Date de télétransmission : 06/02/2026
Date de réception préfecture : 06/02/2026



Les toitures* terrasses des parties de construction qui développent une emprise au sol plus importante que celle des niveaux supérieurs sont végétalisées ou sont utilisées pour la rétention des eaux pluviales, sur la majorité de leur surface, sauf dans le cas de contraintes techniques ou d'utilisation de la toiture à un usage particulier tel que circulation, usage privatif.

Les équipements techniques situés en toiture* tels que système de refroidissement, chauffage, accès aux toitures* sont intégrés qualitativement de manière à ne pas porter atteinte à l'intégrité architecturale de la construction, ni au paysage urbain. En cas de toiture* à pans, les panneaux solaires sont intégrés dans les pans de toiture*.

Les garde-corps font l'objet d'une mise en œuvre qualitative et sont intégrés dès la conception du projet, de façon à éviter une dénaturation de la construction.

4.3 - Les clôtures

Par leur aspect, leurs proportions, particulièrement leur hauteur, et le choix de leur traitement, les clôtures s'harmonisent avec la construction principale, le traitement des espaces libres et les caractéristiques dominantes des clôtures environnantes.

Le choix de leur traitement ou des matériaux privilégie leur caractère durable.

La conception et les caractéristiques des clôtures permettent la libre circulation de la petite faune.

4.3.1 - Les clôtures implantées en limite de voie*

La clôture constitue le marquage de la continuité de la rue et de la limite du domaine public.

Sa conception permet d'assurer que la marge de recul végétalisée entre la limite de voie* et la construction participe à l'ambiance de la rue. A ce titre, elle est constituée par une haie vive ou d'un dispositif rigide à claire voie de type barreaudage, surmontant ou non un mur bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre.

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.

Pour les constructions autres que celles destinées à l'habitation, des clôtures différentes peuvent être réalisées pour des raisons fonctionnelles ou de sécurité.

Les portails et autres dispositifs d'accès s'inscrivent dans la continuité des clôtures tout en recherchant une unité de composition. Pour des raisons de sécurité, les portails peuvent toutefois être implantés en recul par rapport à la limite de voie*. Les dispositifs d'accès sont limités aux besoins fonctionnels du projet.

4.3.2 - Les clôtures implantées en limites séparatives

Les clôtures formant une limite entre un espace construit et une zone agricole ou naturelle concourent au traitement de la transition vers les paysages naturels. A ce titre, les clôtures sont végétales, c'est-à-dire la plantation d'une haie composée d'essences locales, éventuellement doublée de lisses ou d'un grillage, sauf dans le cas où il s'agit de la continuité d'une clôture existante d'une autre nature.

Les autres clôtures ont une hauteur maximale de 2 mètres.

Pour les constructions autres que celles destinées à l'habitation, des clôtures différentes peuvent être réalisées pour des raisons fonctionnelles ou sécuritaires.

4.4 - Les prescriptions graphiques relatives à la qualité urbaine et architecturale

Les constructions, éléments ou ensembles faisant l'objet d'une protection particulière au titre de la qualité urbaine et architecturale sont délimités ou localisés au plan de zonage. Il s'agit des édifices et des éléments du patrimoine urbain et rural, des continuités bâties, des ensembles bâtis, ainsi que des ensembles cohérents.

Les prescriptions spécifiques applicables à ces constructions, ensembles et éléments figurent dans la partie 1 du règlement au chapitre 4.

Chapitre 5 - LES DÉPLACEMENTS ET LE STATIONNEMENT

Rappel :

Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tel qu'ils sont délimités aux plans de zonage, la desserte par les voies, l'aménagement des emprises publiques et les modalités de stationnement peuvent faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. document III du PLUi).

5.1 - Voies et accès

Les dispositions réglementaires relatives aux voies et aux accès se situent au chapitre 5 de la partie 1 du règlement, auquel il convient de se référer.

5.2 - Stationnement

5.2.1 - Dispositions relatives au stationnement

Les dispositions réglementaires relatives aux normes de stationnement des véhicules automobiles et des vélos, ainsi que leurs modalités de calcul, se situent au chapitre 5 de la partie 1 du règlement, auquel il convient de se référer.

5.2.2 - Modalités de réalisation des places de stationnement

Les dispositions relatives aux modalités de réalisation des places de stationnement sont prévues dans la partie 1 du règlement (chapitre 5).

Le mode de réalisation des places de stationnement contribue à l'insertion paysagère du projet au regard des caractéristiques particulières de son environnement.

La conception et la localisation des aires de stationnement en surface sont prévues, lorsqu'elles sont autorisées, au chapitre 3, section 3.3 du présent règlement de zone.

Chapitre 6 - LES ÉQUIPEMENTS ET LES RÉSEAUX

Rappel :

Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, les équipements et les réseaux peuvent faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLUi).

6.1 - Desserte par les réseaux

Les dispositions réglementaires relatives à la desserte par les réseaux se situent au chapitre 6 de la partie 1 du règlement, auquel il convient de se référer.

6.2 - Collecte des déchets

Les dispositions réglementaires relatives à la collecte des déchets se situent au chapitre 6 de la partie 1 du règlement, auquel il convient de se référer.

ZONE UCa

Rappel des principales caractéristiques de la zone

Cette zone, à dominante résidentielle, regroupe les ensembles importants de logements collectifs, implantés sur de vastes emprises foncières. Leur composition urbaine et paysagère constituée par un bâti de volumétrie importante, organisé au sein d'espaces libres, est généralement en rupture avec les tissus urbains environnants.

L'objectif poursuivi est de permettre la gestion de ces sites ou leur réorganisation dans le cadre de projets globaux (notamment quartiers politique de la ville). Il s'agit notamment de valoriser leur composition urbaine par une restructuration du bâti, des espaces libres paysagers ou publics, de favoriser une mixité fonctionnelle et résidentielle.

Les termes utilisés dans le règlement identifiés par un astérisque () font l'objet d'une définition ou d'une disposition réglementaire figurant dans la partie 1 du règlement : "définitions et dispositions communes".*

Il convient de s'y référer pour disposer d'une bonne compréhension de la règle et d'en faire une juste application.

Chapitre 1 - LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET L'USAGE DES SOLS

Rappels :

Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou éventuellement substitutive :

- les dispositions transversales prévues au chapitre 1 de la partie 1 du règlement, notamment **les secteurs de mixité sociale et de mixité fonctionnelle** ;
- les dispositions graphiques figurant aux plans de zonage dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la destination des constructions, au chapitre 1 de la partie 1 du règlement auquel il convient de se référer.

Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, l'usage des sols et la destination des constructions peuvent faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLUi).

1.1 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités du sol interdits

Il est utile de rappeler que toute occupation ou utilisation du sol qui n'est pas interdite au titre de la présente section ou qui n'est pas soumise à des conditions particulières (section 1.2) est admise.

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. les occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte au caractère de la zone ;
2. les constructions à destination d'entrepôt, à l'exception de celles visées à la section 1.2 ci-après ;
3. les constructions à destination de commerce de gros ;
4. l'aménagement de terrains de camping et de parcs résidentiels de loisirs dès lors qu'ils ne constituent pas des équipements d'intérêt collectif et services publics.

Toutefois, les constructions ou occupations et utilisations du sol existantes avant la date d'approbation du PLUi et régulièrement autorisées ayant une destination interdite par le présent règlement, peuvent faire l'objet d'extensions mesurées ou de travaux conservatoires.

1.2 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités soumis à conditions

Conditions relatives à la destination des constructions, à la nature des travaux et leur localisation

1. les constructions à destination **d'industrie du secteur secondaire** dès lors qu'elles ne sont pas susceptibles d'engendrer des nuisances incompatibles avec le caractère dominant de la zone ;
2. les constructions à destination **d'entrepôt** dès lors que cette destination est liée et nécessaire à une autre activité autorisée et implantée à proximité ;
3. les constructions et installations à destination d'équipement d'intérêt collectif et services publics ;
4. les constructions, travaux et installations nécessaires au fonctionnement de services urbains* ;
5. les affouillements ou exhaussements des sols, dès lors qu'ils sont liés et nécessaires à :
 - des travaux de construction ou des occupations et utilisations du sol admises par le règlement ;
 - la lutte contre des risques ou des nuisances de toute nature.

Accusé de réception en préfecture
078-200059889-20260205-CC260205-20-1-DE
Date de télétransmission : 06/02/2026
Date de réception préfecture : 06/02/2026



Chapitre 2 - LA MORPHOLOGIE ET L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Rappels :

Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou éventuellement substitutive les dispositions graphiques figurant aux plans de zonage dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la volumétrie et de l'implantation des constructions, aux chapitres 2 et 3 de la partie 1 du règlement auxquels il convient de se référer.

Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, la volumétrie et l'implantation des constructions peuvent faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLUi).

2.1 - L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

Les constructions peuvent être implantées :

- soit en limite de voie* ;
- soit en recul* par rapport à la limite de voie*.

Le choix d'implantation des constructions est dicté par au moins l'un des trois critères suivants :

- fonctionnel, lié à la destination des rez-de-chaussée des constructions vers de l'habitation ou des activités économiques ;
- morphologique, en prenant en compte les caractéristiques de la morphologie urbaine dans laquelle s'inscrit le projet ;
- environnemental, au regard des caractéristiques de la voie bordant le projet et des nuisances qu'elle est susceptible d'engendrer.

2.2 - L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

2.2.1 - Règle générale

Les constructions sont implantées soit sur les limites séparatives*, soit en retrait* de ces dernières.

En cas de retrait, ce dernier est au moins égal à 6 mètres ($R \geq 6m$).

Toutefois, une implantation des constructions en retrait* est obligatoire dans les cas suivants :

- lorsque la limite séparative correspond à la limite d'une zone urbaine ou d'une zone à urbaniser mixte pavillonnaire (UDa, UDb, UDe, UDd et UDe).
- lorsque la limite séparative correspond à la limite d'une zone AP, AV, NP et NV.

Cette obligation de retrait* n'est pas applicable aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et de services urbains*.

2.2.2 - Règles qualitatives

Dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement, une implantation différente de celle prévue ci-dessus peut être admise ou imposée dans les cas suivants :

1. pour les constructions identifiées aux plans de zonage comme faisant l'objet de prescriptions relatives à la qualité urbaine et architecturale, dès lors que le choix d'implantation de la construction ou de l'extension* est fait de façon à mettre en valeur les caractéristiques de la construction, de la continuité bâtie, de l'ensemble bâti ou de l'ensemble cohérent considéré ;

2. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension* d'une construction existante* à la date d'approbation du PLUi dont l'implantation n'est pas conforme à la règle, dès lors qu'ils sont réalisés dans le respect d'une harmonie d'ensemble avec la construction existante et qu'aucune baie* nouvelle n'est créée dans les parties de la construction qui ne respecteraient pas le retrait* minimal prévu par la règle ;
3. lorsqu'il s'agit de la mise en œuvre de dispositifs d'isolation en saillie des façades d'une construction existante* à la date d'approbation du PLUi implantée différemment de la règle ou que les travaux rendraient la construction non conforme à la règle. Dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés dès lors que les dispositifs d'isolation présentent une épaisseur au plus égale à 20 cm et qu'ils sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction existante.

2.3 - L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

2.3.1 - Règle générale

Le choix d'implantation des constructions prend en compte l'organisation urbaine existante ou projetée, tout en recherchant l'ensoleillement des constructions.

Les constructions à destination principale d'habitation sont implantées de telle manière que les baies principales* ne soient masquées par aucune partie de construction qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 60° au-dessus du plan horizontal.

La distance* entre une annexe* et une autre construction n'est pas réglementée.

La distance* entre des constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et de services urbains* n'est pas réglementée.

2.3.2 - Règles qualitatives

Dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement, une implantation différente de celle prévue ci-dessus peut être admise ou imposée dans les cas suivants :

1. pour les constructions identifiées aux plans de zonage comme faisant l'objet de prescriptions relatives à la qualité urbaine et architecturale, dès lors que le choix d'implantation de la construction ou de l'extension* est fait de façon à mettre en valeur les caractéristiques de la construction, de la continuité bâtie, de l'ensemble bâti ou de l'ensemble cohérent considéré ;
2. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension* de constructions existantes* à la date d'approbation du PLUi, dont l'implantation n'est pas conforme à la règle, dès lors qu'elle est réalisée dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction et que cette extension n'a pas pour effet de réduire la distance existante entre les deux constructions ;
3. lorsqu'il s'agit de la mise en œuvre de dispositifs d'isolation en saillie des façades d'une construction existante* à la date d'approbation du PLUi, présentant une distance* inférieure à celle exigée par la règle ou que ces travaux auraient pour effet de rendre inférieure à celle exigée par la règle, dès lors que les dispositifs d'isolation présentent une épaisseur au plus égale à 20 cm et qu'ils sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction existante.

2.4 - L'emprise au sol des constructions

2.4.1 - Règle générale

Le coefficient d'emprise au sol* des constructions est limité à **70 %** de la superficie du terrain*.

Le coefficient d'emprise au sol* n'est pas réglementé pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et de services urbains*.

2.4.2 - Règles graphiques

Dès lors que figure aux plans de zonage un coefficient d'emprise au sol*, sa valeur se substitue à celles fixées aux paragraphes 2.4.1.

Accusé de réception en préfecture
078-200059889-20260205-CC260205-20-1-DE
Date de télétransmission : 06/02/2026
Date de réception préfecture : 06/02/2026



2.4.3 - Règles qualitatives

Dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement, une emprise au sol différente de celle prévue ci-dessus peut être admise ou imposée dans les cas suivants :

1. lorsque, eu égard aux caractéristiques particulières du terrain*, tel qu'une topographie accidentée, la construction ne peut pas être conforme à la règle. Dans ce cas, le coefficient d'emprise au sol fixé par la règle peut être augmenté de 10% afin d'adapter la construction en vue de son insertion sur le terrain, en prenant en compte la morphologie urbaine environnante. Cette disposition n'est pas applicable en cas d'opérations de construction/reconstruction;
2. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension* de constructions existantes* à la date d'approbation du PLUi présentant une emprise au sol* supérieure à celle requise par la règle ou que ces travaux auraient pour effet de rendre supérieure à celle requise par la règle, dès lors qu'elle est limitée à une augmentation de 20 m² de l'emprise au sol* existante*, à la date d'approbation du PLUi ;
3. lorsqu'il s'agit de la mise en œuvre de dispositifs d'isolation en saillie des façades d'une construction existante* à la date d'approbation du PLUi, présentant une emprise au sol* supérieure à celle requise par la règle ou que les travaux rendraient la construction non conforme à la règle. Dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés dès lors que les dispositifs d'isolation présentent une épaisseur au plus égale à 20 cm et qu'ils sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction existante.

2.5 - La hauteur maximale des constructions

2.5.1 - Règle générale

La hauteur des constructions n'est pas réglementée.

2.5.2 - Règles graphiques

Dès lors que figure aux plans de zonage une hauteur, sa valeur se substitue aux dispositions du paragraphe 2.5.1 et correspond à la hauteur de façade* des constructions. Cette disposition n'est pas applicable aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et de services urbains*.

Dans le cas où la légende d'un plan de zonage indique qu'est applicable un plan des filets de hauteur, il convient de se référer à la partie 1 du règlement, chapitre 2 (paragraphe 2.5.4).

Chapitre 3 - LA QUALITÉ PAYSAGÈRE ET ÉCOLOGIQUE

Rappels :

Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou éventuellement substitutive les dispositions graphiques figurant aux plans de zonage dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la qualité paysagère et écologique, au chapitre 3 de la partie 1 du règlement auquel il convient de se référer.

Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, le traitement paysager et végétal des espaces peut faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLUi).

3.1 - Les espaces libres, leurs composantes et les principes généraux de leur traitement

Les principes généraux du traitement des espaces libres figurent au chapitre 3 de la partie 1 du règlement.

3.2 - Le traitement paysager des espaces libres : aspects quantitatifs

3.2.1 - Le coefficient de pleine terre

3.2.1.1 Règle générale

Le coefficient de pleine terre* minimal est de **15%** de la superficie du terrain*.

La mise en œuvre des coefficients de compensation*, prévus au paragraphe 3.1.4 du chapitre 3 de la partie 1 du règlement, est applicable.

Le coefficient de pleine terre* n'est pas applicable :

- pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et de services urbains*, dès lors qu'existent des contraintes ou spécificités architecturales, techniques ou fonctionnelles ;
- dès lors que figure aux plans de zonage un coefficient d'emprise au sol* de 100%.

3.2.1.2 Règle graphique

Dès lors que figure au plan de zonage un coefficient de pleine terre* graphique, sa valeur se substitue à celle fixée au premier alinéa du paragraphe 3.2.1.1.

3.2.1.3 Règle qualitative

Dans les cas d'extensions* de constructions existantes* à la date d'approbation du PLUi, prévus au paragraphe 2.4.3 du présent règlement de zone, dont l'emprise au sol* est supérieure à celle prévue par la règle, le coefficient de pleine terre* fixé ci-dessus peut ne pas être respecté dès lors que la surface des espaces de pleine terre* avant travaux demeure inchangée.

3.3 - Le traitement paysager des espaces libres : aspects qualitatifs

3.3.1 - Les espaces de pleine terre

Le traitement des espaces de pleine terre* est prévu au chapitre 3 (section 3.1) de la partie 1 du règlement).

Dans le cas d'une mise en œuvre des coefficients de compensation* prévus au paragraphe 3.2.1.1 ci-dessus, il convient d'intégrer le traitement et la localisation de ces espaces (toiture végétalisée, espace sur dalle...) à l'ensemble de la conception du projet. Il s'agit d'obtenir une cohérence des espaces végétalisés adaptée aux caractéristiques du projet.

3.3.2 - Les autres espaces libres

Les espaces libres*, autres que les espaces de pleine terre*, reçoivent un traitement paysager minéral et/ou végétal au regard du contexte environnant ou du projet de recomposition des espaces libres.

- **Les espaces sur dalle**

Les espaces sur dalle, hormis ceux comptabilisés en espace de pleine terre, non affectés à un usage privatif et qui n'entrent pas dans le décompte de l'emprise au sol* des constructions, sont végétalisés dans la majeure partie de leur superficie.

- **Les espaces de stationnement**

Les aires de stationnement réalisées en surface sont conçues, tant dans le choix de leur localisation que dans leur traitement paysager, pour limiter leur impact visuel depuis l'espace public. Un arbre au moins est planté pour quatre places de stationnement. Ces plantations peuvent être regroupées et organisées dans une composition paysagère d'ensemble.

- **Le traitement des circulations piétonnes**

Le traitement des circulations piétonnes privilégie l'emploi de revêtements perméables.

3.3.3 - Les plantations

Les plantations, qu'il s'agisse d'arbres ou de composition de haies, sont effectuées avec des essences locales.

Un arbre au moins est maintenu ou planté par tranche complète de 100 m² d'espace de pleine terre*.

3.4 - Les prescriptions graphiques relatives à la qualité paysagère et écologique

Les espaces ou éléments faisant l'objet d'une protection particulière au titre de la qualité paysagère et écologique sont délimités ou localisés aux plans de zonage. Il s'agit des cœurs d'îlots et lisières de jardins, des espaces collectifs végétalisés, des arbres identifiés, des continuités paysagères, des boisements urbains, des espaces boisés classés ainsi que de la bande de 50 mètres.

Les prescriptions spécifiques applicables à ces espaces et éléments figurent dans la partie 1 du règlement au chapitre 3.

Chapitre 4 - LA QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE

Rappels :

Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou éventuellement substitutive les dispositions graphiques figurant aux plans de zonage dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la qualité urbaine, architecturale et environnementale, au chapitre 4 de la partie 1 du règlement auquel il convient de se référer.

Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, la qualité urbaine, architecturale et environnementale peut faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLUi).

4.1 - L'insertion du projet dans son environnement

Les principes généraux de l'insertion du projet dans son environnement figurent au chapitre 4 de la partie 1 du règlement.

4.2 - L'aspect extérieur et qualité architecturale de la construction

4.2.1 - La conception des projets

Cette zone regroupe des ensembles importants d'immeubles de logements collectifs, implantés sur de vastes emprises foncières. Leur organisation morphologique et paysagère, souvent en rupture avec les tissus urbains environnants, est composée de constructions en recul des voies, ordonnancées de façon discontinue, au sein d'espaces libres.

Les objectifs poursuivis sont, tant pour les constructions nouvelles que les travaux sur l'existant :

- de mettre en œuvre une restructuration de ces sites, à plus ou moins long terme ;
- de garantir une insertion urbaine et paysagère des projets.

La conception du projet privilégie son insertion fonctionnelle et paysagère dans la zone considérée tout en prenant en compte l'environnement urbain et paysager dans lequel se situe ladite zone.

4.2.2 - Le traitement des façades

Les balcons, terrasses, loggias contribuent par leurs caractéristiques à la composition, rythme et qualité architecturale de la façade.

La conception du projet limite la création de murs pignons aveugles, visibles dans la perspective des voies, afin d'en réduire l'impact visuel.

4.2.3 - Le traitement des rez-de-chaussée

La conception du rez-de-chaussée met en valeur les halls d'entrée en favorisant leur caractère traversant et limite l'impact des accès aux locaux techniques. Les percements du rez-de-chaussée participent à la composition d'ensemble de la façade et à l'animation de l'espace public.

Les accès au stationnement souterrain sont, sauf impossibilité technique, intégrés au volume bâti, dans l'alignement de la façade.

4.2.4 - La volumétrie et l'ordonnancement du bâti

Les volumétries ainsi que l'ordonnancement des constructions sont guidés par la composition urbaine et paysagère générale du projet.

En limite de zone, une attention particulière est portée sur la volumétrie des constructions pour assurer une transition adaptée.

4.2.5 - Le traitement des toitures*

La réalisation des toitures* végétalisées privilégie une qualité de mise en œuvre, un choix pertinent de dispositifs limitant leur entretien, afin d'assurer et de garantir une pérennité des végétaux.

Les équipements techniques situés en toiture* tels que système de refroidissement, chauffage, accès aux toitures* sont intégrés qualitativement de manière à ne pas porter atteinte à l'intégrité architecturale de la construction, ni au paysage urbain. En cas de toiture* à pans, les panneaux solaires sont intégrés dans les pans de toiture*.

Les garde-corps font l'objet d'une mise en œuvre qualitative et sont intégrés dès la conception du projet, de façon à éviter une dénaturation de la construction.

4.2.6 - Les travaux sur des constructions existantes*

Les travaux d'isolation par l'extérieur sur le bâti existant privilégient des matériaux renouvelables. Ils respectent les qualités et caractéristiques architecturales de la construction, tout en recherchant une cohérence et une exigence qualitative, tant dans la nature que dans l'aspect et la mise en œuvre des matériaux employés. Une attention particulière est portée aux raccordements aux constructions contiguës.

Tout projet de ravalement ou de réhabilitation de façades développant un linéaire important contribue à la création d'un rythme visant à fragmenter visuellement ce linéaire.

4.3 - Les clôtures

Par leur aspect, leurs proportions, particulièrement leur hauteur, et le choix de leur traitement, les clôtures s'harmonisent avec les constructions et le traitement des espaces libres*.

Le choix de leur traitement ou des matériaux privilégie leur caractère durable.

La conception et les caractéristiques des clôtures permettent la libre circulation de la petite faune.

Dès lors que les clôtures sont ajourées, elles peuvent être doublées de plantations composées d'essences variées et locales, adaptées à chaque site.

Les clôtures ont une hauteur maximale de 2 mètres.

Les clôtures formant une limite entre un espace construit et une zone agricole ou naturelle concourent au traitement de la transition vers les paysages naturels. A ce titre, les clôtures sont végétales, c'est-à-dire la plantation d'une haie composée d'essences locales, éventuellement doublée de lisses ou d'un grillage, sauf dans le cas où il s'agit de la continuité d'une clôture existante d'une autre nature.

4.4 - Les prescriptions graphiques relatives à la qualité urbaine et architecturale

Les constructions, éléments ou ensembles faisant l'objet d'une protection particulière au titre de la qualité urbaine et architecturale sont délimités ou localisés au plan de zonage. Il s'agit des édifices et des éléments du patrimoine urbain et rural, des continuités bâties, des ensembles bâtis, ainsi que des ensembles cohérents.

Les prescriptions spécifiques applicables à ces constructions, ensembles et éléments figurent dans la partie 1 du règlement au chapitre 4.

Chapitre 5 - LES DÉPLACEMENTS ET LE STATIONNEMENT

Rappel :

Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tel qu'ils sont délimités aux plans de zonage, la desserte par les voies, l'aménagement des emprises publiques et les modalités de stationnement peuvent faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. document III du PLUi).

5.1 - Voies et accès

Les dispositions réglementaires relatives aux voies et aux accès se situent au chapitre 5 de la partie 1 du règlement, auquel il convient de se référer.

5.2 - Stationnement

5.2.1 - Dispositions relatives au stationnement

Les dispositions réglementaires relatives aux normes de stationnement des véhicules automobiles et des vélos, ainsi que leurs modalités de calcul, se situent au chapitre 5 de la partie 1 du règlement, auquel il convient de se référer.

5.2.2 - Modalités de réalisation des places de stationnement

Les dispositions relatives aux modalités de réalisation des places de stationnement sont prévues dans la partie 1 du règlement (chapitre 5).

Le mode de réalisation des places de stationnement contribue à l'insertion paysagère du projet au regard des caractéristiques particulières de son environnement.

La conception et la localisation des aires de stationnement en surface sont prévues, lorsqu'elles sont autorisées, au chapitre 3, section 3.3 du présent règlement de zone.

Chapitre 6 - LES ÉQUIPEMENTS ET LES RÉSEAUX

Rappel :

Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, les équipements et les réseaux peuvent faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLUi).

6.1 - Desserte par les réseaux

Les dispositions réglementaires relatives à la desserte par les réseaux se situent au chapitre 6 de la partie 1 du règlement, auquel il convient de se référer.

6.2 - Collecte des déchets

Les dispositions réglementaires relatives à l'assainissement se situent au chapitre 6 de la partie 1 du règlement, auquel il convient de se référer.

ZONE UCb

Rappel des principales caractéristiques de la zone

Cette zone, à dominante résidentielle, regroupe des ensembles d'immeubles de logements collectifs et de grandes résidences, sur des emprises relativement vastes.

L'objectif est de préserver la qualité paysagère et urbaine de ces sites tout en permettant des évolutions du bâti, l'amélioration thermique notamment.

Les termes utilisés dans le règlement identifiés par un astérisque () font l'objet d'une définition ou d'une disposition réglementaire figurant dans la partie 1 du règlement : "définitions et dispositions communes".*

Il convient de s'y référer pour disposer d'une bonne compréhension de la règle et d'en faire une juste application.

Chapitre 1 - LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET L'USAGE DES SOLS

Rappels :

Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou éventuellement substitutive :

- les dispositions transversales prévues au chapitre 1 de la partie 1 du règlement, notamment les secteurs de mixité sociale ;
- les dispositions graphiques figurant aux plans de zonage dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la destination des constructions, au chapitre 1 de la partie 1 du règlement auquel il convient de se référer.

Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, l'usage des sols et la destination des constructions peuvent faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLUi).

1.1 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités du sol interdits

Il est utile de rappeler que toute occupation ou utilisation du sol qui n'est pas interdite au titre de la présente section ou qui n'est pas soumise à des conditions particulières (section 1.2) est admise.

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. les occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte au caractère de la zone ;
2. les constructions à destination d'entrepôt, à l'exception de celles visées à la section 1.2 ci-après ;
3. les constructions à destination de commerce de gros ;
4. l'aménagement de terrains de camping et de parcs résidentiels de loisirs dès lors qu'ils ne constituent pas des équipements d'intérêt collectif et services publics.

Toutefois, les constructions ou occupations et utilisations du sol existantes avant la date d'approbation du PLUi et régulièrement autorisées ayant une destination interdite par le présent règlement, peuvent faire l'objet d'extensions mesurées ou de travaux conservatoires.

1.2 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités soumis à conditions

Conditions relatives à la destination des constructions, à la nature des travaux et leur localisation

1. les constructions à destination **d'industrie du secteur secondaire** dès lors qu'elles ne sont pas susceptibles d'engendrer des nuisances incompatibles avec le caractère dominant de la zone ;
2. les constructions à destination **d'entrepôt** dès lors que cette destination est liée et nécessaire à une autre activité autorisée et implantée à proximité ;
3. les constructions et installations à destination d'équipement d'intérêt collectif et services publics ;
4. les constructions, travaux et installations nécessaires au fonctionnement de services urbains* ;
5. les affouillements ou exhaussements des sols, dès lors qu'ils sont liés et nécessaires à :
 - des travaux de construction ou des occupations et utilisations du sol admises par le règlement ;
 - la lutte contre des risques ou des nuisances de toute nature.

Accusé de réception en préfecture
078-200059889-20260205-CC260205-20-1-DE
Date de télétransmission : 06/02/2026
Date de réception préfecture : 06/02/2026



Chapitre 2 - LA MORPHOLOGIE ET L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Rappels :

Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou éventuellement substitutive les dispositions graphiques figurant aux plans de zonage dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la volumétrie et de l'implantation des constructions, aux chapitres 2 et 3 de la partie 1 du règlement auxquels il convient de se référer.

Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, la volumétrie et l'implantation des constructions peuvent faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLUi).

2.1 - L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

2.1.1 - Règle générale

Les constructions sont implantées en recul de la limite de voie*.

Le recul*, est au moins égal à 5 mètres ($RI \geq 5 \text{ m}$).

Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et de services urbains* peuvent être implantées en limite de voie* ou avec un recul* moindre que celui fixé ci-dessus, dès lors qu'existent des contraintes ou spécificités architecturales, techniques ou fonctionnelles. Le choix de leur implantation prend cependant en considération les caractéristiques dominantes de l'environnement urbain dans lequel s'inscrit la construction.

2.1.2 - Règles qualitatives

Dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement, une implantation différente de celle prévue ci-dessus peut être admise ou imposée dans les cas suivants :

1. pour les constructions identifiées aux plans de zonage comme faisant l'objet de prescriptions relatives à la qualité urbaine et architecturale, dès lors que le choix d'implantation de la construction ou de l'extension* est fait de façon à mettre en valeur les caractéristiques de la construction, de la continuité bâtie, de l'ensemble bâti ou de l'ensemble cohérent considéré ;
2. lorsque l'implantation d'une construction ne peut pas être conforme à la règle en raison de la préservation d'un élément ou d'un espace végétal identifié au plan de zonage au titre de la qualité paysagère et écologique. Dans ce cas, le choix d'implantation de la construction est déterminé afin de mettre en valeur cet élément, tout en prenant en compte la morphologie urbaine environnante ;
3. lorsqu'il s'agit de l'implantation d'une construction qui s'inscrit dans une séquence urbaine significative dont l'organisation morphologique particulière ne correspond pas à la règle. Dans ce cas, la construction est implantée en respectant la même implantation qu'une des constructions édifiées sur un des terrains limitrophes ;
4. lorsque eu égard aux caractéristiques particulières du terrain*, telles qu'une configuration irrégulière, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs limites de voie* (terrain d'angle notamment...), l'implantation de la construction ne peut pas être conforme à la règle. Dans ce cas, le choix d'implantation de la construction est déterminé afin d'adapter la construction en vue de son insertion sur le terrain, en prenant en compte la morphologie urbaine environnante ;
5. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension* de constructions existantes* à la date d'approbation du PLUi implantées différemment de la règle. Dans ce cas, l'extension* peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction existante ;

6. lorsqu'il s'agit de la mise en œuvre de dispositifs d'isolation en saillie des façades d'une construction existante* à la date d'approbation du PLUi, implantée différemment de la règle ou que les travaux rendraient la construction non conforme à la règle. Dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés dès lors que les dispositifs d'isolation présentent une épaisseur au plus égale à 20 cm et qu'ils sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction existante.

2.2 - L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

2.2.1 - Règle générale

Les constructions sont implantées en retrait* des limites séparatives

Le retrait* est au moins égal à la moitié de la hauteur de façade* ($R \geq \frac{1}{2} H_f$).

Toutefois, peuvent être implantées en limite séparative les constructions, ou parties de construction, dont la hauteur totale* est au plus égale à 3,50 mètres, à l'exception des piscines couvertes ou non.

Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et de services urbains* peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait* de ces dernières. Le choix de leur implantation prend en considération les contraintes ou spécificités architecturales, techniques ou fonctionnelles liées à la nature de l'équipement, les caractéristiques dominantes de l'environnement urbain dans lequel s'inscrit la construction ainsi que la configuration du terrain.

2.2.2 - Règles qualitatives

Dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement, une implantation différente de celle prévue ci-dessus peut être admise ou imposée dans les cas suivants :

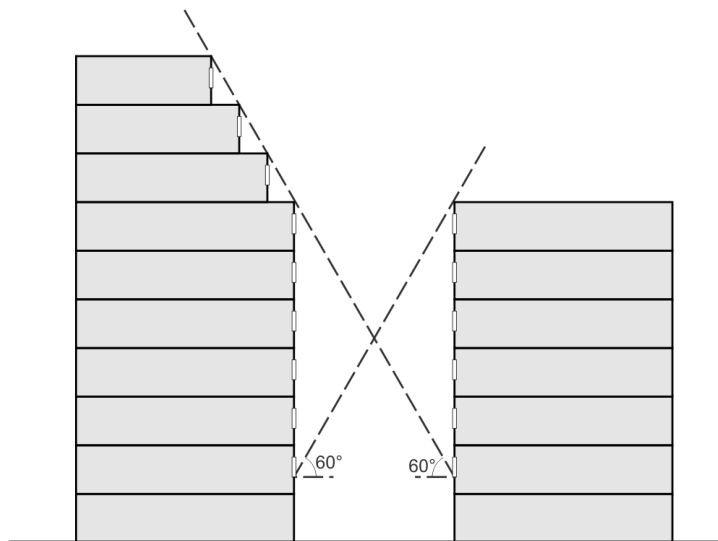
1. pour les constructions identifiées aux plans de zonage comme faisant l'objet de prescriptions relatives à la qualité urbaine et architecturale, dès lors que le choix d'implantation de la construction ou de l'extension* est fait de façon à mettre en valeur les caractéristiques de la construction, de la continuité bâtie, de l'ensemble bâti ou de l'ensemble cohérent considéré ;
2. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension* d'une construction existante* à la date d'approbation du PLUi dont l'implantation n'est pas conforme à la règle, dès lors qu'ils sont réalisés dans le respect d'une harmonie d'ensemble avec la construction existante et qu'aucune baie* nouvelle n'est créée dans les parties de la construction qui ne respecteraient pas le retrait* minimal prévu par la règle ;
3. lorsqu'il s'agit de la mise en œuvre de dispositifs d'isolation en saillie des façades d'une construction existante* à la date d'approbation du PLUi implantée différemment de la règle ou que les travaux rendraient la construction non conforme à la règle. Dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés dès lors que les dispositifs d'isolation présentent une épaisseur au plus égale à 20 cm et qu'ils sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction existante.

2.3 - L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

2.3.1 - Règle générale

Le choix d'implantation des constructions prend en compte l'organisation urbaine existante ou projetée, tout en recherchant l'ensoleillement des constructions.

Les constructions à destination principale d'habitation sont implantées de telle manière que les baies principales* ne soient masquées par aucune partie de construction qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 60° au-dessus du plan horizontal.



La distance* entre une annexe* et une autre construction n'est pas réglementée.

La distance* entre des constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et de services urbains* n'est pas réglementée.

2.3.2 - Règles qualitatives

Dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement, une implantation différente de celle prévue ci-dessus peut être admise ou imposée dans les cas suivants :

1. pour les constructions identifiées aux plans de zonage comme faisant l'objet de prescriptions relatives à la qualité urbaine et architecturale, dès lors que le choix d'implantation de la construction ou de l'extension* est fait de façon à mettre en valeur les caractéristiques de la construction, de la continuité bâtie, de l'ensemble bâti ou de l'ensemble cohérent considéré ;
2. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension* de constructions existantes* à la date d'approbation du PLUi, dont l'implantation n'est pas conforme à la règle, dès lors qu'elle est réalisée dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction et que cette extension n'a pas pour effet de réduire la distance existante entre les deux constructions ;
3. lorsqu'il s'agit de la mise en œuvre de dispositifs d'isolation en saillie des façades d'une construction existante* à la date d'approbation du PLUi, présentant une distance* inférieure à celle exigée par la règle ou que ces travaux auraient pour effet de rendre inférieure à celle exigée par la règle, dès lors que les dispositifs d'isolation présentent une épaisseur au plus égale à 20 cm et qu'ils sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction existante.

2.4 - L'emprise au sol des constructions

L'emprise au sol* des constructions est limitée à celle existante à la date d'approbation du PLUi*.

Cette emprise au sol peut être augmentée de 10 % pour les constructions à destination principale d'habitation ou dans le cadre d'un projet global visant à améliorer de façon significative les performances énergétiques ou environnementales des constructions implantées sur le terrain*. Toutefois, ce dépassement de l'emprise au sol des constructions cumulé à celui prévu pour la hauteur des constructions (section 2.5 ci-après) ne peut conduire à la création d'une surface de plancher supérieure de plus de 20 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi.

Dans le cas d'une simple mise en œuvre de dispositifs d'isolation en saillie des façades des constructions, les travaux peuvent être réalisés dès lors que les dispositifs d'isolation présentent une épaisseur au plus égale à 20 cm et qu'ils sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales des constructions.

L'emprise au sol* des constructions n'est pas réglementée pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et de services urbains*.

2.5 - La hauteur maximale des constructions

2.5.1 - Règle générale

La hauteur totale* des constructions est limitée à celle existante à la date d'approbation du PLUi*.

Cette hauteur peut être augmentée de :

- 20 % pour les constructions à destination principale d'habitation,
- 30 % dès lors qu'il s'agit d'un projet global visant à améliorer de façon significative les performances énergétiques ou environnementales des constructions implantées sur le terrain*.

Ces deux augmentations de hauteur sont exclusives l'une de l'autre. En outre, ce dépassement de la hauteur des constructions cumulé à celui prévu pour l'emprise au sol des constructions (section 2.4 ci-avant) ne peut conduire à la création d'une surface de plancher supérieure de plus de 20 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi.

Dans le cas d'une simple mise en œuvre de dispositifs d'isolation par surélévation des toitures* des constructions, les travaux peuvent être réalisés dès lors que la surélévation demeure limitée à la seule nécessité de la mise en œuvre du dispositif d'isolation et qu'ils sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales des constructions.

La hauteur des constructions n'est pas réglementée pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et de services urbains*.

2.5.2 - Règles graphiques

Dès lors que figure aux plans de zonage une hauteur, sa valeur se substitue aux dispositions des deux premiers alinéas du paragraphe 2.5.1 et correspond à la hauteur de façade* des constructions.

Les dispositions relatives aux filets de hauteur ne s'appliquent pas en zone UCb.

Chapitre 3 - LA QUALITÉ PAYSAGÈRE ET ÉCOLOGIQUE

Rappels :

Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou éventuellement substitutive les dispositions graphiques figurant aux plans de zonage dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la qualité paysagère et écologique, au chapitre 3 de la partie 1 du règlement auquel il convient de se référer.

Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, le traitement paysager et végétal des espaces peut faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLUi).

3.1 - Les espaces libres, leurs composantes et les principes généraux de leur traitement

Les principes généraux du traitement des espaces libres figurent au chapitre 3 de la partie 1 du règlement.

3.2 - Le traitement paysager des espaces libres : aspects quantitatifs

3.2.1 - Le coefficient de pleine terre

3.2.1.1 Règle générale

Le coefficient de pleine terre* minimal est de **30%** de la superficie du terrain*.

La mise en œuvre des coefficients de compensation*, prévus au paragraphe 3.1.4 du chapitre 3 de la partie 1 du règlement, est applicable.

Pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et de services urbains*, le coefficient de pleine terre* ne leur est pas applicable dès lors qu'existent des contraintes ou spécificités architecturales, techniques ou fonctionnelles.

3.2.1.2 Règle graphique

Dès lors que figure au plan de zonage un coefficient de pleine terre* graphique, sa valeur se substitue à celle fixée au premier alinéa du paragraphe 3.2.1.1.

3.3 - Le traitement paysager des espaces libres : aspects qualitatifs

3.3.1 - Les espaces de pleine terre

Le traitement des espaces de pleine terre* est prévu au chapitre 3 (section 3.1) de la partie 1 du règlement).

Dans le cas d'une mise en œuvre des coefficients de compensation* prévus au paragraphe 3.2.1.1 ci-dessus, il convient d'intégrer le traitement et la localisation de ces espaces (toiture végétalisée, espace sur dalle...) à l'ensemble de la conception du projet. Il s'agit d'obtenir une cohérence des espaces végétalisés adaptée aux caractéristiques du projet.

3.3.2 - Les autres espaces libres

Les espaces libres*, autres que les espaces de pleine terre*, reçoivent un traitement paysager à dominante végétale.

• Les espaces sur dalle

Les espaces sur dalle, hormis ceux comptabilisés en espace de pleine terre, non affectés à un usage privatif et qui n'entrent pas dans le décompte de l'emprise au sol* des constructions, sont végétalisés dans la majeure partie de leur superficie.

- **Les espaces de stationnement**

Les aires de stationnement réalisées en surface sont conçues, tant dans le choix de leur localisation que dans leur traitement paysager, pour limiter leur impact visuel depuis l'espace public. Un arbre au moins est planté pour quatre places de stationnement. Ces plantations peuvent être regroupées et organisées dans une composition paysagère d'ensemble.

- **Le traitement des circulations piétonnes**

Le traitement des circulations piétonnes privilégie l'emploi de revêtements perméables.

3.3.3 - Les plantations

Les plantations, qu'il s'agisse d'arbres ou de composition de haies, sont effectuées avec des essences locales.

Un arbre au moins est maintenu ou planté par tranche complète de 100 m² d'espace de pleine terre*.

3.4 - Les prescriptions graphiques relatives à la qualité paysagère et écologique

Les espaces ou éléments faisant l'objet d'une protection particulière au titre de la qualité paysagère et écologique sont délimités ou localisés aux plans de zonage. Il s'agit des cœurs d'îlots et lisières de jardins, des espaces collectifs végétalisés, des arbres identifiés, des continuités paysagères, des boisements urbains, des espaces boisés classés ainsi que de la bande de 50 mètres.

Les prescriptions spécifiques applicables à ces espaces et éléments figurent dans la partie 1 du règlement au chapitre 3.

Chapitre 4 - LA QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE

Rappels :

Où les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou éventuellement substitutive les dispositions graphiques figurant aux plans de zonage dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la qualité urbaine, architecturale et environnementale, au chapitre 4 de la partie 1 du règlement auquel il convient de se référer.

Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, la qualité urbaine, architecturale et environnementale peut faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement substitutives aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLUi).

4.1 - L'insertion du projet dans son environnement

Les principes généraux de l'insertion du projet dans son environnement figurent au chapitre 4 de la partie 1 du règlement.

4.2 - L'aspect extérieur et qualité architecturale de la construction

4.2.1 - La conception des projets

Cette zone regroupe des ensembles d'immeubles de logements collectifs et de résidences implantés sur des emprises foncières relativement vastes. L'organisation de ces constructions s'inscrit, généralement, dans une composition paysagère arborée.

Les objectifs poursuivis sont, tant pour les constructions nouvelles que les travaux sur l'existant :

- de préserver cette organisation d'habitat collectif dans un environnement paysager qualitatif ;
- d'encadrer ces compositions urbaines existantes dans leur densité, tout en permettant des projets visant à améliorer la performance énergétique et environnementale des constructions.

Accusé de réception en préfecture
078-200059889-20260205-CC260205-20-1-DE
Date de télétransmission : 06/02/2026
Date de réception préfecture : 06/02/2026



Les projets visant à renforcer la performance énergétique des constructions, peuvent aboutir à la l'extension* des constructions existantes*, voire à la réalisation de nouvelles constructions. Dans ce cadre, les projets sont conçus dans le respect de la composition paysagère du site et de l'ordonnancement des constructions.

4.2.2 - Le traitement des façades

Les balcons, terrasses, loggias contribuent par leurs caractéristiques à la composition, rythme et qualité architecturale de la façade.

La conception du projet limite la création de murs pignons aveugles, visibles dans la perspective des voies, afin d'en réduire l'impact visuel.

4.2.3 - Le traitement des rez-de-chaussée

La conception du rez-de-chaussée met en valeur les halls d'entrée en favorisant leur caractère traversant et limite l'impact des accès aux locaux techniques. Les percements du rez-de-chaussée participent à la composition d'ensemble de la façade et à l'animation de l'espace public.

Les accès au stationnement souterrain sont, sauf impossibilité technique, intégrés au volume bâti, dans l'alignement de la façade.

4.2.4 - La volumétrie et l'ordonnancement du bâti

Les volumétries ainsi que l'ordonnancement des constructions sont guidés par la composition urbaine et paysagère du site.

4.2.5 - Le traitement des toitures*

La réalisation des toitures* végétalisées privilégie une qualité de mise en œuvre, un choix pertinent de dispositifs limitant leur entretien, afin d'assurer et de garantir une pérennité des végétaux.

Les équipements techniques situés en toiture* tels que système de refroidissement, chauffage, accès aux toitures* sont intégrés qualitativement de manière à ne pas porter atteinte à l'intégrité architecturale de la construction, ni au paysage urbain. En cas de toiture* à pans, les panneaux solaires sont intégrés dans les pans de toiture*.

Les garde-corps font l'objet d'une mise en œuvre qualitative et sont intégrés dès la conception du projet, de façon à éviter une dénaturation de la construction.

4.2.6 - Les travaux sur des constructions existantes*

Les travaux d'isolation par l'extérieur sur le bâti existant privilégient des matériaux renouvelables. Ils respectent les qualités et caractéristiques architecturales des constructions, tout en recherchant une cohérence et une exigence qualitative, tant dans la nature que dans l'aspect et la mise en œuvre des matériaux employés.

4.3 - Les clôtures

Par leur aspect, leurs proportions, particulièrement leur hauteur, et le choix de leur traitement, les clôtures s'harmonisent avec les constructions et le traitement des espaces libres*.

Le choix de leur traitement ou des matériaux privilégie leur caractère durable.

La conception et les caractéristiques des clôtures permettent la libre circulation de la petite faune.

Dès lors que les clôtures sont ajourées, elles peuvent être doublées de plantations composées d'essences variées et locales, adaptées à chaque site.

Les clôtures ont une hauteur maximale de 2 mètres.

Les clôtures formant une limite entre un espace construit et une zone agricole ou naturelle concourent au traitement de la transition vers les paysages naturels. A ce titre, les clôtures sont végétales, c'est-à-dire la plantation d'une haie composée d'essences locales, éventuellement doublée de lisses ou d'un grillage, sauf dans le cas où il s'agit de la continuité d'une clôture existante d'une autre nature.

4.4 - Les prescriptions graphiques relatives à la qualité urbaine et architecturale

Les constructions, éléments ou ensembles faisant l'objet d'une protection particulière au titre de la qualité urbaine et architecturale sont délimités ou localisés au plan de zonage. Il s'agit des édifices et des éléments du patrimoine urbain et rural, des continuités bâties, des ensembles bâtis, ainsi que des ensembles cohérents.

Les prescriptions spécifiques applicables à ces constructions, ensembles et éléments figurent dans la partie 1 du règlement au chapitre 4.

Chapitre 5 - LES DÉPLACEMENTS ET LE STATIONNEMENT

Rappel :

Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tel qu'ils sont délimités aux plans de zonage, la desserte par les voies, l'aménagement des emprises publiques et les modalités de stationnement peuvent faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. document III du PLUi).

5.1 - Voies et accès

Les dispositions réglementaires relatives aux voies et aux accès se situent au chapitre 5 de la partie 1 du règlement, auquel il convient de se référer.

5.2 - Stationnement

5.2.1 - Dispositions relatives au stationnement

Les dispositions réglementaires relatives aux normes de stationnement des véhicules automobiles et des vélos, ainsi que leurs modalités de calcul, se situent au chapitre 5 de la partie 1 du règlement, auquel il convient de se référer.

5.2.2 - Modalités de réalisation des places de stationnement

Les dispositions relatives aux modalités de réalisation des places de stationnement sont prévues dans la partie 1 du règlement (chapitre 5).

Le mode de réalisation des places de stationnement contribue à l'insertion paysagère du projet au regard des caractéristiques particulières de son environnement.

La conception et la localisation des aires de stationnement en surface sont prévues, lorsqu'elles sont autorisées, au chapitre 3, section 3.3 du présent règlement de zone.

Chapitre 6 - LES ÉQUIPEMENTS ET LES RÉSEAUX

Rappel :

Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, les équipements et les réseaux peuvent faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLUi).

6.1 - Desserte par les réseaux

Les dispositions réglementaires relatives à la desserte par les réseaux se situent au chapitre 6 de la partie 1 du règlement, auquel il convient de se référer.

6.2 - Collecte des déchets

Les dispositions réglementaires relatives à l'assainissement se situent au chapitre 6 de la partie 1 du règlement, auquel il convient de se référer.

ZONE UDa

Rappel des principales caractéristiques de la zone

Cette zone correspond aux espaces à vocation mixte, avec une dominante d'habitat individuel.

L'implantation des constructions sur les terrains, leur densité et leur volumétrie qui sont très diversifiées, engendrent une organisation urbaine hétérogène. Ce tissu est également marqué par des discontinuités.

L'objectif est de valoriser ces espaces urbains en favorisant une évolution du bâti, tout en respectant la volumétrie générale des constructions dans ce tissu et en préservant la dominante végétale, notamment au cœur des îlots verts.

La zone UDa comprend quatre secteurs :

- **le secteur UDa1**, dans lequel la hauteur des constructions est plus importante ;
- **le secteur UDa2**, dans lequel les constructions bénéficient de dispositions différentes dès lors qu'il s'agit d'une opération comprenant des logements locatifs sociaux ;
- **le secteur UDa3**, dans lequel les constructions sont en général plus basses avec une discontinuité du bâti ;
- **le secteur UDa4**, dans lequel le tissu urbain, le long des voies, est plus aéré.

Les termes utilisés dans le règlement identifiés par un astérisque () font l'objet d'une définition ou d'une disposition réglementaire figurant dans la partie 1 du règlement : "définitions et dispositions communes".*

Il convient de s'y référer pour disposer d'une bonne compréhension de la règle et d'en faire une juste application.

Chapitre 1 - LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET L'USAGE DES SOLS

Rappels :

Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou éventuellement substitutive :

- les dispositions transversales prévues au chapitre 1 de la partie 1 du règlement, notamment **les secteurs de mixité sociale et de mixité fonctionnelle** ;
- les dispositions graphiques figurant aux plans de zonage dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la destination des constructions, au chapitre 1 de la partie 1 du règlement auquel il convient de se référer.

Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, l'usage des sols et la destination des constructions peuvent faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLUi).

1.1 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités du sol interdits

Il est utile de rappeler que toute occupation ou utilisation du sol qui n'est pas interdite au titre de la présente section ou qui n'est pas soumise à des conditions particulières (section 1.2) est admise.

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. les occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte au caractère de la zone ;
2. les constructions à destination d'entrepôt ;
3. les constructions à destination de commerce de gros ;
4. l'aménagement de terrains de camping et de parcs résidentiels de loisirs dès lors qu'ils ne constituent pas des équipements d'intérêt collectif et services publics.

Toutefois, les constructions ou occupations et utilisations du sol existantes avant la date d'approbation du PLUi et régulièrement autorisées ayant une destination interdite par le présent règlement, peuvent faire l'objet d'extensions mesurées ou de travaux conservatoires.

1.2 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités soumis à conditions

1.2.1 - Conditions relatives à la destination des constructions, à la nature des travaux et leur localisation

1. Les constructions à destination de **commerce de détail et d'artisanat principalement destiné à la vente de biens ou de services**, dès lors que leur surface de plancher est au plus égale à 150 m².

Dans tous les cas, est admise une augmentation de 10% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi.

2. les constructions à destination de **restauration, et d'activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle**, d'une surface de plancher au plus égale à 150 m² ;
3. **les constructions à destination d'industrie du secteur secondaire** et qu'elles ne sont pas susceptibles d'engendrer des nuisances incompatibles avec le caractère dominant de la zone ;
4. les constructions et installations à destination d'équipement d'intérêt collectif et services publics ;

Accusé de réception en préfecture
078-200059889-20260205-CC260205_20_1-DE
Date de télétransmission : 06/02/2026
Date de réception préfecture : 06/02/2026



5. les constructions, travaux et installations nécessaires au fonctionnement de services urbains* ;
6. les affouillements ou exhaussements des sols, dès lors qu'ils sont liés et nécessaires à :
 - des travaux de construction ou des occupations et utilisations du sol admises par le règlement ;
 - la lutte contre des risques ou des nuisances de toute nature ;
 - la mise en valeur ou la restauration d'espaces écologiques sensibles, tels que les zones humides.

1.2.2 - Conditions relatives à l'application des bandes de constructibilité principale et secondaire

1. La profondeur de la bande de constructibilité principale* est fixée à 20 mètres.

Les dispositions du règlement peuvent être différentes selon que le projet est localisé sur un terrain ou une partie de terrain qui est compris(e) dans la bande de constructibilité principale* ou dans la bande de constructibilité secondaire*.

2. **Conditions de constructibilité dans la bande de constructibilité secondaire**

Dans la bande de constructibilité secondaire*, seules sont admises :

- les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et de services urbains* ;
- la construction d'annexes* à condition que leur emprise au sol* cumulée sur le terrain* soit au plus égale à 20 m² ;
- un abri pour animaux d'une emprise au sol maximale de 20 m² ;
- l'extension* des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, autres que celles visées ci-dessus, même si elles sont situées, en tout ou partie, dans la bande de constructibilité principale. L'emprise au sol* de l'extension est au plus égale à soit 40 m², soit 20% de celle existante à la date d'approbation du PLUi ;
- la démolition/reconstruction d'une construction principale existante à la date d'approbation du PLUi, dans la limite de l'emprise au sol de la construction initiale augmentée de 20 m² et sous réserve d'une amélioration significative des performances énergétiques ou environnementales de la nouvelle construction par rapport à celles de la construction initiale.

En outre, sont admises :

- **dans le secteur UDa2**, les constructions à destination de logements locatifs à caractère social (financés par des prêts aidés par l'État), dans le respect des dispositions applicables à ce secteur ;

- **dans le secteur UDa4**, les constructions à destination d'habitation ainsi que leurs extensions*, dans le respect des dispositions applicables à ce secteur.

Chapitre 2 - LA MORPHOLOGIE ET L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Rappels :

Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou éventuellement substitutive les dispositions graphiques figurant aux plans de zonage dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la volumétrie et de l'implantation des constructions, aux chapitres 2 et 3 de la partie 1 du règlement auxquels il convient de se référer.

Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, la volumétrie et l'implantation des constructions peuvent faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLUi).

2.1 - L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

2.1.1 - Règle générale

Les constructions sont implantées en recul de la limite de voie*.

Le recul*, est au moins égal à 5 mètres (RI ≥ 5 m).

Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et de services urbains* peuvent être implantées en limite de voie* ou avec un recul* moindre que celui fixé ci-dessus, dès lors qu'existent des contraintes ou spécificités architecturales, techniques ou fonctionnelles. Le choix de leur implantation prend cependant en considération les caractéristiques dominantes de l'environnement urbain dans lequel s'inscrit la construction.

2.1.2 - Règles qualitatives

Dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement, une implantation différente de celle prévue ci-dessus peut être admise ou imposée dans les cas suivants :

1. pour les constructions identifiées aux plans de zonage comme faisant l'objet de prescriptions relatives à la qualité urbaine et architecturale, dès lors que le choix d'implantation de la construction ou de l'extension* est fait de façon à mettre en valeur les caractéristiques de la construction, de la continuité bâtie, de l'ensemble bâti ou de l'ensemble cohérent considéré ;
2. lorsque l'implantation d'une construction ne peut pas être conforme à la règle en raison de la préservation d'un élément ou d'un espace végétal identifié au plan de zonage au titre de la qualité paysagère et écologique. Dans ce cas, le choix d'implantation de la construction est déterminé afin de mettre en valeur cet élément, tout en prenant en compte la morphologie urbaine environnante ;
3. lorsqu'il s'agit de l'implantation d'une construction qui s'inscrit dans une séquence urbaine significative dont l'organisation morphologique particulière ne correspond pas à la règle. Dans ce cas, la construction est implantée en respectant la même implantation qu'une des constructions édifiées sur un des terrains limitrophes ;
4. lorsque eu égard aux caractéristiques particulières du terrain*, telles qu'une configuration irrégulière, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs limites de voie* (terrain d'angle notamment...), l'implantation de la construction ne peut pas être conforme à la règle. Dans ce cas, le choix d'implantation de la construction est déterminé afin d'adapter la construction en vue de son insertion sur le terrain, en prenant en compte la morphologie urbaine environnante ;
5. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension* de constructions existantes* à la date d'approbation du PLUi implantées différemment de la règle. Dans ce cas, l'extension* peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction existante.

6. lorsqu'il s'agit de la mise en œuvre de dispositifs d'isolation en saillie des façades d'une construction existante* à la date d'approbation du PLUi, implantée différemment de la règle ou que les travaux rendraient la construction non conforme à la règle. Dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés dès lors que les dispositifs d'isolation présentent une épaisseur au plus égale à 20 cm et qu'ils sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction existante.

2.2 - L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

2.2.1 - Règle générale

Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et de services urbains* peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait* de ces dernières. Le choix de leur implantation prend en considération les contraintes ou spécificités architecturales, techniques ou fonctionnelles liées à la nature de l'équipement, les caractéristiques dominantes de l'environnement urbain dans lequel s'inscrit la construction ainsi que la configuration du terrain.

2.2.1.1 Dans la bande de constructibilité principale (BCP) fixée à 20 mètres

L'implantation des constructions est différente selon la largeur de façade sur voie* du terrain* existant à la date d'approbation du PLUi :

- sur les terrains disposant d'une façade sur voie au plus égale à 12 mètres : les constructions sont implantées sur une limite séparative latérale* au moins ;
- sur les terrains disposant d'une façade sur voie supérieure à 12 mètres : les constructions sont implantées en retrait d'une limite séparative latérale* au moins.

Dans le secteur UDa3, les constructions sont implantées en retrait* d'une limite séparative latérale* au moins.

- **Calcul du retrait**

Dans la zone UDa, à l'exception du secteur UDa4, le retrait* des constructions par rapport aux limites séparatives* est au moins égal à 3 mètres.

Dans le secteur UDa4, le retrait* des constructions par rapport aux limites séparatives* est au moins égal à 6 mètres.

2.2.1.2 Dans la bande de constructibilité secondaire (BCS)

- **Dans la zone UDa et les secteurs UDa1 et UDa3**

Les constructions sont implantées en retrait* des limites séparatives*.

Le retrait* est au moins égal à 3 mètres ($R \geq 3$ m).

Toutefois, peuvent être implantées en limite séparative :

- les constructions, ou parties de construction, dont la hauteur totale* est au plus égale à 3,50 mètres, à l'exception des piscines couvertes ou non ;
- les constructions, ou parties de construction, adossées à une construction principale implantée en limite séparative sur un terrain contigu. Dans ce cas, l'implantation de la construction s'inscrit à l'intérieur des héberges* de la ou d'une seule des constructions mitoyennes.

- **Dans le secteur UDa2**

Les constructions sont implantées en retrait* des limites séparatives*.

Le retrait* est au moins égal à 6 mètres ($R \geq 6$ m).

- **Dans le secteur UDa4**

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives* est différente selon la configuration du terrain* existant à la date d'approbation du PLUi :

- sur les terrains dont la configuration ne permet pas d'y inscrire un cercle de 20 mètres de diamètre : les constructions peuvent être implantées sur une limite séparative* au plus ;
- sur les autres terrains : les constructions sont implantées en retrait des limites séparatives*.

Le retrait* est au moins égal à 6 mètres ($R \geq 6$ m).

Toutefois, peuvent être implantées en limite séparative :

- les constructions, ou parties de construction, dont la hauteur totale* est au plus égale à 3,50 mètres, à l'exception des piscines couvertes ou non ;
- les constructions, ou parties de construction, adossées à une construction principale implantée en limite séparative sur un terrain contigu. Dans ce cas, l'implantation de la construction s'inscrit à l'intérieur des héberges* de la ou d'une seule des constructions mitoyennes.

2.2.2 - Règles qualitatives

Dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement, une implantation différente de celle prévue ci-dessus peut être admise ou imposée dans les cas suivants :

1. pour les constructions identifiées aux plans de zonage comme faisant l'objet de prescriptions relatives à la qualité urbaine et architecturale, dès lors que le choix d'implantation de la construction ou de l'extension* est fait de façon à mettre en valeur les caractéristiques de la construction, de la continuité bâtie, de l'ensemble bâti ou de l'ensemble cohérent considéré ;
2. pour les constructions édifiées sur un terrain dont une limite séparative correspond à une limite de zone AP, AV, NP, NV ou un espace boisé, identifié ou non au plan de zonage, leur implantation doit permettre de préserver des vues vers l'espace naturel, notamment par une implantation en retrait d'une limite séparative* ;
3. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension* d'une construction existante* à la date d'approbation du PLUi dont l'implantation n'est pas conforme à la règle, dès lors qu'ils sont réalisés dans le respect d'une harmonie d'ensemble avec la construction existante et qu'aucune baie* nouvelle n'est créée dans les parties de la construction qui ne respecteraient pas le retrait* minimal prévu par la règle ;
4. lorsque l'implantation d'une construction qui, en raison des caractéristiques particulières du terrain* telles qu'une configuration irrégulière ou atypique, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs limites de voie* (terrain d'angle notamment...), ne peut pas être conforme à la règle. Dans ce cas, le choix d'implantation de la construction est fait afin d'adapter la construction en vue de son insertion dans le site, en prenant compte la morphologie urbaine environnante ;
5. lorsqu'il s'agit de la mise en œuvre de dispositifs d'isolation en saillie des façades d'une construction existante* à la date d'approbation du PLUi implantée différemment de la règle ou que les travaux rendraient la construction non conforme à la règle. Dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés dès lors que les dispositifs d'isolation présentent une épaisseur au plus égale à 20 cm et qu'ils sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction existante.

2.3 - L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

2.3.1 - Règle générale

La distance* entre une annexe* et une autre construction n'est pas réglementée.

La distance* entre des constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et de services urbains* n'est pas réglementée.



- **Dans la zone UDa, à l'exception du secteur UDa4**

La distance* minimale entre constructions ou parties de construction non contiguës implantées sur un même terrain* est au moins égale à 6 mètres ($D \geq 6$ m).

- **Dans le secteur UDa4**

La distance* minimale entre constructions ou parties de construction non contiguës implantées sur un même terrain* est au moins égale à 12 mètres ($D \geq 12 \text{ m}$).

2.3.2 - Règles qualitatives

Dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement, une implantation différente de celle prévue ci-dessus peut être admise ou imposée dans les cas suivants :

1. pour les constructions identifiées aux plans de zonage comme faisant l'objet de prescriptions relatives à la qualité urbaine et architecturale, dès lors que le choix d'implantation de la construction ou de l'extension* est fait de façon à mettre en valeur les caractéristiques de la construction, de la continuité bâtie, de l'ensemble bâti ou de l'ensemble cohérent considéré ;
2. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension* de constructions existantes* à la date d'approbation du PLUi, dont l'implantation n'est pas conforme à la règle, dès lors qu'elle est réalisée dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction et que cette extension n'a pas pour effet de réduire la distance existante entre les deux constructions ;
3. lorsqu'il s'agit de la mise en œuvre de dispositifs d'isolation en saillie des façades d'une construction existante* à la date d'approbation du PLUi, présentant une distance* inférieure à celle exigée par la règle ou que ces travaux auraient pour effet de rendre inférieure à celle exigée par la règle, dès lors que les dispositifs d'isolation présentent une épaisseur au plus égale à 20 cm et qu'ils sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction existante.

2.4 - L'emprise au sol des constructions

2.4.1 - Règle générale

Le coefficient d'emprise au sol* n'est pas réglementé pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et de services urbains*.

- **Dans la zone UDa, à l'exception du secteur UDa4**

Le coefficient d'emprise au sol* des constructions est limité à **50 %** de la superficie du terrain.

- **Dans le secteur UDa4**

Le coefficient d'emprise au sol* des constructions est limité à **30 %** de la superficie du terrain.

2.4.2 - Règles graphiques

Dès lors que figure aux plans de zonage un coefficient d'emprise au sol*, sa valeur se substitue à celle fixée au paragraphe 2.4.1.

2.4.3 - Règles qualitatives

Dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement, une emprise au sol différente de celle prévue ci-dessus peut être admise ou imposée dans les cas suivants :

1. Lorsque, eu égard aux caractéristiques particulières du terrain*, tel qu'une topographie accidentée, la construction ne peut pas être conforme à la règle. Dans ce cas, le coefficient d'emprise au sol fixé par la règle peut être augmenté de 10% afin d'adapter la construction en vue de son insertion sur le terrain, en prenant en compte la morphologie urbaine environnante ;
2. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension* de constructions existantes* à la date d'approbation du PLUi présentant une emprise au sol* supérieure à celle requise par la règle ou que ces travaux auraient pour effet de rendre supérieure à celle requise par la règle, dès lors qu'elle est limitée à une augmentation de 20 m² de l'emprise au sol* existante, à la date d'approbation du PLUi ;

3. lorsqu'il s'agit de la mise en œuvre de dispositifs d'isolation en saillie des façades d'une construction existante* à la date d'approbation du PLUi, présentant une emprise au sol* supérieure à celle requise par la règle ou que les travaux rendraient la construction non conforme à la règle. Dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés dès lors que les dispositifs d'isolation présentent une épaisseur au plus égale à 20 cm et qu'ils sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction existante.

2.5 - La hauteur maximale des constructions

2.5.1 - Règle générale

Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et de services urbains* peuvent avoir une hauteur* différente de celles fixées ci-après, dès lors qu'existent des contraintes ou spécificités architecturales, techniques ou fonctionnelles. Dans ce cas, la hauteur* de la construction est déterminée afin de répondre à ces contraintes tout en prenant en considération les caractéristiques dominantes de l'environnement urbain dans lequel s'inscrit la construction.

2.5.1.1 Dans la zone UDa et le secteur UDa4

La hauteur en gabarit* des constructions est définie par :

- une hauteur de façade* limitée à 6 mètres ($H_f \leq 6 \text{ m}$) ;
- un volume enveloppe de toiture* limité à 3,50 mètres ($VET \leq 3,50 \text{ m}$).

2.5.1.2 Dans le secteur UDa1

La hauteur en gabarit* des constructions est définie par :

- une hauteur de façade* limitée à 9 mètres ($H_f \leq 9 \text{ m}$) ;
- un volume enveloppe de toiture* limité à 3,50 mètres ($VET \leq 3,50 \text{ m}$).

2.5.1.3 Dans le secteur UDa2

La hauteur en gabarit* des constructions est celle prévue pour la zone UDa.

Toutefois, pour les constructions comportant du logement locatif social ou de l'hébergement à caractère social :

- la hauteur de façade* des constructions est limitée à 9 mètres ($H_f \leq 9 \text{ m}$) ;
- le volume enveloppe de toiture* limité à 3,50 mètres ($VET \leq 3,50 \text{ m}$).

Pour chaque opération, cette majoration de la hauteur ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements réalisés. A titre d'exemple, dans le cas d'une construction comprenant 50% de logements locatifs sociaux, la majoration de la hauteur ne peut concerner que 50% au maximum de l'emprise au sol de cette construction.

2.5.1.4 Dans le secteur UDa3

La hauteur en gabarit* des constructions est définie par :

- une hauteur de façade* limitée à 4,50 mètres ($H_f \leq 4,50 \text{ m}$) ;
- un volume enveloppe de toiture* limité à 3,50 mètres ($VET \leq 3,50 \text{ m}$).

2.5.2 - Règles graphiques

Dès lors que figure aux plans de zonage une hauteur, sa valeur se substitue à la hauteur de façade* fixée ci-dessus.

Dans le cas où la légende d'un plan de zonage indique qu'est applicable un plan des filets de hauteur, il convient de se référer à la partie 1 du règlement, chapitre 2 (paragraphe 2.5.4).

2.5.3 - Règles qualitatives

Dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement, une hauteur différente de celles prévues ci-dessus peut être admise ou imposée dans les cas suivants :

1. pour les constructions identifiées aux plans de zonage comme faisant l'objet de prescriptions relatives à la qualité urbaine et architecturale, dès lors que la hauteur est au plus égale à celle de la construction existante*, de la continuité bâtie, de la construction dans l'ensemble bâti ou dans l'ensemble cohérent considéré ;
2. lorsqu'en égard aux caractéristiques particulières du terrain*, telles qu'une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs voies d'altimétrie différente, la construction ne peut pas être conforme à la règle. Dans ce cas, la hauteur en gabarit est adaptée afin que la volumétrie de la construction favorise son insertion sur le terrain, en prenant en compte la morphologie urbaine environnante ;
3. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension* de constructions existantes* à la date d'approbation du PLUi dont la hauteur n'est pas conforme à la règle, dès lors qu'ils sont réalisés dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la hauteur de la construction existante ;
4. lorsqu'il s'agit de la mise en œuvre de dispositifs d'isolation par surélévation de la toiture d'une construction existante* à la date d'approbation du PLUi, présentant une hauteur supérieure à celle exigée par la règle ou que ces travaux auraient pour effet de rendre supérieure à celle exigée par la règle, dès lors que la surélévation demeure limitée à la seule nécessité de la mise en œuvre du dispositif d'isolation.

Chapitre 3 - LA QUALITÉ PAYSAGÈRE ET ÉCOLOGIQUE

Rappels :

Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou éventuellement substitutive les dispositions graphiques figurant aux plans de zonage dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la qualité paysagère et écologique, au chapitre 3 de la partie 1 du règlement auquel il convient de se référer.

Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, le traitement paysager et végétal des espaces peut faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLUi).

3.1 - Les espaces libres, leurs composantes et les principes généraux de leur traitement

Les principes généraux du traitement des espaces libres figurent au chapitre 3 de la partie 1 du règlement.

La conception des projets privilégie une composition paysagère qui maintient et/ou renforce la trame verte par la recherche de continuités végétales. En cas d'abattage ou de destruction de végétaux, leur remplacement pourra être effectué lorsque la configuration et la surface de pleine terre le permettent, conformément à l'article 3.3.3 du règlement de la zone.

3.2 - Le traitement paysager des espaces libres : aspects quantitatifs

3.2.1 - Le coefficient de pleine terre

3.2.1.1 Règle générale

Pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et de services urbains*, le coefficient de pleine terre* ne leur est pas applicable dès lors qu'existent des contraintes ou spécificités architecturales, techniques ou fonctionnelles.



- **Dans la zone UDa, à l'exception du secteur UDa4**

Le coefficient de pleine terre* minimal est de **40%** de la superficie du terrain.

- **Dans le secteur UDa4**

Le coefficient de pleine terre* minimal est de **60%** de la superficie du terrain.

3.2.1.2 Règle graphique

Dès lors que figure au plan de zonage un coefficient de pleine terre* graphique, sa valeur se substitue à celle fixée au premier alinéa du paragraphe 3.2.1.1.

3.2.1.3 Règle qualitative

Dans les cas d'extensions* de constructions existantes* à la date d'approbation du PLUi, prévus au paragraphe 2.4.3 du présent règlement de zone, dont l'emprise au sol* est supérieure à celle prévue par la règle, le coefficient de pleine terre* fixé ci-dessus peut ne pas être respecté dès lors que la surface des espaces de pleine terre*, avant travaux, n'est pas réduite.

3.3 - Le traitement paysager des espaces libres : aspects qualitatifs

3.3.1 - Les espaces de pleine terre

Le traitement des espaces de pleine terre* est prévu au chapitre 3 (section 3.1) de la partie 1 du règlement).

3.3.2 - Les autres espaces libres

Les espaces libres*, autres que les espaces de pleine terre*, reçoivent un traitement paysager minéral et/ou végétal au regard du contexte environnant. Il s'agit de privilégier la localisation des espaces végétalisés et plantés à proximité de tels espaces aménagés sur les terrains voisins afin de tendre vers un regroupement des plantations au cœur des îlots verts.

- **La marge de recul**

L'espace compris entre la limite de voie* et les constructions est majoritairement végétalisé de façon à concourir au paysage de la rue qu'il borde.

- **Les espaces sur dalle**

Les espaces sur dalle, hormis ceux comptabilisés en espace de pleine terre, non affectés à un usage privatif et qui n'entrent pas dans le décompte de l'emprise au sol* des constructions, sont végétalisés dans la majeure partie de leur superficie.

- **Les espaces de stationnement**

Les aires de stationnement réalisées en surface sont conçues, tant dans le choix de leur localisation que dans leur traitement paysager, pour limiter leur impact visuel depuis l'espace public. Un arbre au moins est planté pour quatre places de stationnement. Ces plantations peuvent être regroupées et organisées dans une composition paysagère d'ensemble.

3.3.3 - Les plantations

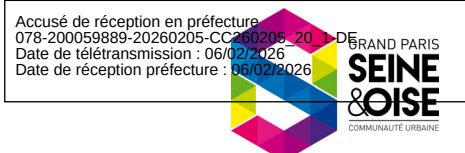
Les plantations, qu'il s'agisse d'arbres ou de composition de haies, sont effectuées avec des essences locales.

Un arbre au moins est maintenu ou planté par tranche complète de 100 m² d'espace de pleine terre*.

3.4 - Les prescriptions graphiques relatives à la qualité paysagère et écologique

Les espaces ou éléments faisant l'objet d'une protection particulière au titre de la qualité paysagère et écologique sont délimités ou localisés aux plans de zonage. Il s'agit des cœurs d'îlots et lisières de jardins, des espaces collectifs végétalisés, des arbres identifiés, des continuités paysagères, des boisements urbains, des espaces boisés classés ainsi que de la bande de 50 mètres.

Les prescriptions spécifiques applicables à ces espaces et éléments figurent dans la partie 1 du règlement au chapitre 3.



Chapitre 4 - LA QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE

Rappels :

Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou éventuellement substitutive les dispositions graphiques figurant aux plans de zonage dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la qualité urbaine, architecturale et environnementale, au chapitre 4 de la partie 1 du règlement auquel il convient de se référer.

Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, la qualité urbaine, architecturale et environnementale peut faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLUi).

4.1 - L'insertion du projet dans son environnement

Les principes généraux de l'insertion du projet dans son environnement figurent au chapitre 4 de la partie 1 du règlement.

4.2 - L'aspect extérieur et qualité architecturale de la construction

4.2.1 - La conception des projets

Les constructions sont conçues dans la recherche d'une qualité architecturale tout en présentant une simplicité dans leur volume et le traitement de leurs façades. A ce titre, le linéaire des façades des constructions est proportionné à la morphologie du tissu urbain environnant.

Leur architecture est adaptée au contexte urbain, sans faire obstacle à une architecture innovante.

Le choix des matériaux utilisés en façade des constructions est guidé, quant à leur aspect et leur texture, au regard de leur pérennité et leur perméabilité à la lumière, tout en évitant une trop grande diversité de matières et de couleurs sur une même façade.

Les annexes sont traitées avec le même soin et avec la même recherche de qualité que la construction principale.

4.2.2 - Le traitement des toitures*

La conception des toitures* est guidée par une simplicité des formes.

Différents types de toiture* tels que terrasse, à pans ou formes contemporaines sont admis dès lors qu'ils respectent une harmonie d'ensemble et des proportions cohérentes avec la hauteur de façade et la volumétrie de la construction.

La réalisation des toitures* végétalisées privilégie une qualité de mise en œuvre, un choix pertinent de dispositifs limitant leur entretien, afin d'assurer et de garantir une pérennité des végétaux.

Les équipements techniques situés en toiture* tels que système de refroidissement, chauffage, accès aux toitures* sont intégrés qualitativement de manière à ne pas porter atteinte à l'intégrité architecturale de la construction, ni au paysage urbain. En cas de toiture* à pans, les panneaux solaires sont intégrés dans les pans de toiture*.

4.3 - Les clôtures

Par leur aspect, leurs proportions, particulièrement leur hauteur, et le choix de leur traitement, les clôtures s'harmonisent avec la construction principale, le traitement des espaces libres et les caractéristiques dominantes des clôtures environnantes.

Le choix de leur traitement ou des matériaux privilégie leur caractère durable.

La conception et les caractéristiques des clôtures permettent la libre circulation de la petite faune.

4.3.1 - Les clôtures implantées en limite de voie*

La clôture constitue le marquage de la continuité de la rue et de la limite du domaine public.

Sa conception permet d'assurer que la marge de recul végétalisée entre la limite de voie* et la construction participe à l'ambiance de la rue. A ce titre, elle est constituée par une haie vive ou d'un dispositif rigide à claire voie de type barreaudage, surmontant ou non un mur bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre.

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.

Toutefois, dès lors qu'un mur de pierre ancien préexiste il est conservé, seule l'ouverture strictement nécessaire à l'accès vers la construction est admise.

Pour les constructions autres que celles destinées à l'habitation, des clôtures différentes peuvent être réalisées pour des raisons fonctionnelles ou de sécurité.

Les portails et autres dispositifs d'accès s'inscrivent dans la continuité des clôtures tout en recherchant une unité de composition. Pour des raisons de sécurité, les portails peuvent toutefois être implantés en recul par rapport à la limite de voie*. Les dispositifs d'accès sont limités aux besoins fonctionnels du projet.

4.3.2 - Les clôtures implantées en limites séparatives

Les clôtures formant une limite entre un espace construit et une zone agricole ou naturelle concourent au traitement de la transition vers les paysages naturels. A ce titre, les clôtures sont végétales, c'est-à-dire la plantation d'une haie composée d'essences locales, éventuellement doublée de lisses ou d'un grillage, sauf dans le cas où il s'agit de la continuité d'une clôture existante d'une autre nature.

Les autres clôtures ont une hauteur maximale de 2 mètres.

Pour les constructions autres que celles destinées à l'habitation, des clôtures différentes peuvent être réalisées pour des raisons fonctionnelles ou sécuritaires.

4.4 - Les prescriptions graphiques relatives à la qualité urbaine et architecturale

Les constructions, éléments ou ensembles faisant l'objet d'une protection particulière au titre de la qualité urbaine et architecturale sont délimités ou localisés au plan de zonage. Il s'agit des édifices et des éléments du patrimoine urbain et rural, des continuités bâties, des ensembles bâtis, ainsi que des ensembles cohérents.

Les prescriptions spécifiques applicables à ces constructions, ensembles et éléments figurent dans la partie 1 du règlement au chapitre 4.

Chapitre 5 - LES DÉPLACEMENTS ET LE STATIONNEMENT

Rappel :

Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, la desserte par les voies, l'aménagement des emprises publiques et les modalités de stationnement peuvent faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. document III du PLUi).

5.1 - Voies et accès

Les dispositions réglementaires relatives aux voies et aux accès se situent au chapitre 5 de la partie 1 du règlement, auquel il convient de se référer.

5.2 - Stationnement

5.2.1 - Dispositions relatives au stationnement

Les dispositions réglementaires relatives aux normes de stationnement des véhicules automobiles et des vélos, ainsi que leurs modalités de calcul, se situent au chapitre 5 de la partie 1 du règlement, auquel il convient de se référer.

5.2.2 - Modalités de réalisation des places de stationnement

Les dispositions relatives aux modalités de réalisation des places de stationnement sont prévues dans la partie 1 du règlement (chapitre 5).

Le mode de réalisation des places de stationnement contribue à l'insertion paysagère du projet au regard des caractéristiques particulières de son environnement.

La conception et la localisation des aires de stationnement en surface sont prévues, lorsqu'elles sont autorisées, au chapitre 3, section 3.3 du présent règlement de zone.

Chapitre 6 - LES ÉQUIPEMENTS ET LES RÉSEAUX

Rappel :

Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, les équipements et les réseaux peuvent faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLUi).

6.1 - Desserte par les réseaux

Les dispositions réglementaires relatives à la desserte par les réseaux se situent au chapitre 6 de la partie 1 du règlement, auquel il convient de se référer.

6.2 - Collecte des déchets

Les dispositions réglementaires relatives à la collecte des déchets se situent au chapitre 6 de la partie 1 du règlement, auquel il convient de se référer.

ZONE UDb

Rappel des principales caractéristiques de la zone

Cette zone correspond aux espaces, situés à la périphérie des tissus urbains, regroupant un ensemble de constructions à dominante d'habitat individuel. Les constructions implantées sur des terrains de configuration et de taille variables, desservis par des voies secondaires, engendrent, en général, un tissu hétérogène et peu dense.

L'objectif est de permettre une gestion et une évolution modérée, mais qualitative du bâti.

Les termes utilisés dans le règlement identifiés par un astérisque () font l'objet d'une définition ou d'une disposition réglementaire figurant dans la partie 1 du règlement : "définitions et dispositions communes".*

Il convient de s'y référer pour disposer d'une bonne compréhension de la règle et d'en faire une juste application.

Chapitre 1 - LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET L'USAGE DES SOLS

Rappels :

Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou éventuellement substitutive :

- les dispositions transversales prévues au chapitre 1 de la partie 1 du règlement, notamment les secteurs de mixité sociale ;
- les dispositions graphiques figurant aux plans de zonage dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la destination des constructions, au chapitre 1 de la partie 1 du règlement auquel il convient de se référer.

Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, l'usage des sols et la destination des constructions peuvent faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLUi).

1.1 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités du sol interdits

Il est utile de rappeler que toute occupation ou utilisation du sol qui n'est pas interdite au titre de la présente section ou qui n'est pas soumise à des conditions particulières (section 1.2) est admise.

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. les occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte au caractère de la zone ;
2. les constructions à destination d'entrepôt ;
3. les constructions à destination de commerce de gros ;
4. l'aménagement de terrains de camping et de parcs résidentiels de loisirs dès lors qu'ils ne constituent pas des équipements d'intérêt collectif et services publics.

Toutefois, les constructions ou occupations et utilisations du sol existantes avant la date d'approbation du PLUi et régulièrement autorisées ayant une destination interdite par le présent règlement, peuvent faire l'objet d'extensions mesurées ou de travaux conservatoires.

1.2 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités soumis à conditions

1.2.1 - Conditions relatives à la destination des constructions, à la nature des travaux et leur localisation

1. Les constructions à destination de **commerce de détail et d'artisanat principalement destiné à la vente de biens ou de services**, dès lors que leur surface de plancher est au plus égale à 150 m².

Dans tous les cas, est admise une augmentation de 10% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi.

2. les constructions à destination de **restauration, et d'activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle**, d'une surface de plancher au plus égale à 150 m² ;
3. **les constructions à destination d'industrie dès lors qu'il s'agit d'activité artisanale** et qu'elles ne sont pas susceptibles d'engendrer des nuisances incompatibles avec le caractère dominant de la zone ;
4. les constructions et installations à destination d'équipement d'intérêt collectif et services publics ;

5. les constructions, travaux et installations nécessaires au fonctionnement de services urbains* ;
6. les affouillements ou exhaussements des sols, dès lors qu'ils sont liés et nécessaires à :
 - des travaux de construction ou des occupations et utilisations du sol admises par le règlement ;
 - la lutte contre des risques ou des nuisances de toute nature ;
 - la mise en valeur ou la restauration d'espaces écologiques sensibles, tels que les zones humides.

Chapitre 2 - LA MORPHOLOGIE ET L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Rappels :

Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou éventuellement substitutive les dispositions graphiques figurant aux plans de zonage dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la volumétrie et de l'implantation des constructions, aux chapitres 2 et 3 de la partie 1 du règlement auxquels il convient de se référer.

Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, la volumétrie et l'implantation des constructions peuvent faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLUi).

2.1 - L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

2.1.1 - Règle générale

Les constructions sont implantées en recul* de la limite de voie*.

Le recul*, est au moins égal à 5 mètres ($RI \geq 5 \text{ m}$).

Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et de services urbains* peuvent être implantées en limite de voie* ou avec un recul* moindre que celui fixé ci-dessus, dès lors qu'existent des contraintes ou spécificités architecturales, techniques ou fonctionnelles. Le choix de leur implantation prend cependant en considération les caractéristiques dominantes de l'environnement urbain dans lequel s'inscrit la construction.

2.1.2 - Règles qualitatives

Dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement, une implantation différente de celle prévue ci-dessus peut être admise ou imposée dans les cas suivants :

1. pour les constructions identifiées aux plans de zonage comme faisant l'objet de prescriptions relatives à la qualité urbaine et architecturale, dès lors que le choix d'implantation de la construction ou de l'extension* est fait de façon à mettre en valeur les caractéristiques de la construction, de la continuité bâtie, de l'ensemble bâti ou de l'ensemble cohérent considéré ;
2. lorsque l'implantation d'une construction ne peut pas être conforme à la règle en raison de la préservation d'un élément ou d'un espace végétal identifié au plan de zonage au titre de la qualité paysagère et écologique. Dans ce cas, le choix d'implantation de la construction est déterminé afin de mettre en valeur cet élément, tout en prenant en compte la morphologie urbaine environnante ;
3. lorsqu'il s'agit de l'implantation d'une construction qui s'inscrit dans une séquence urbaine significative dont l'organisation morphologique particulière ne correspond pas à la règle. Dans ce cas, la construction est implantée en respectant la même implantation qu'une des constructions édifiées sur un des terrains limitrophes ;

4. lorsque eu égard aux caractéristiques particulières du terrain*, telles qu'une configuration irrégulière, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs limites de voie* (terrain d'angle notamment...), l'implantation de la construction ne peut pas être conforme à la règle. Dans ce cas, le choix d'implantation de la construction est déterminé afin d'adapter la construction en vue de son insertion sur le terrain, en prenant en compte la morphologie urbaine environnante ;
5. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension* de constructions existantes* à la date d'approbation du PLUi implantées différemment de la règle. Dans ce cas, l'extension* peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction existante ;
6. lorsqu'il s'agit de la mise en œuvre de dispositifs d'isolation en saillie des façades d'une construction existante* à la date d'approbation du PLUi, implantée différemment de la règle ou que les travaux rendraient la construction non conforme à la règle. Dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés dès lors que les dispositifs d'isolation présentent une épaisseur au plus égale à 20 cm et qu'ils sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction existante.

2.2 - L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

2.2.1 - Règle générale

Les constructions sont implantées en retrait* des limites séparatives*.

Le retrait* est au moins égal à 6 mètres ($R \geq 6$ m). Lorsque la limite séparative correspond à la limite d'une zone AP, AV, NP et NV, le retrait est au moins égal à 10 mètres ($R \geq 10$ m).

Toutefois, peuvent être implantées en limite séparative* ou dans l'espace de retrait* imposé ci-avant des annexes* dont la hauteur totale* est au plus égale à 3,50 mètres, à l'exception des piscines couvertes ou non.

Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et de services urbains* peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait* de ces dernières. Le choix de leur implantation prend en considération les contraintes ou spécificités architecturales, techniques ou fonctionnelles liées à la nature de l'équipement, les caractéristiques dominantes de l'environnement urbain dans lequel s'inscrit la construction ainsi que la configuration du terrain.

2.2.2 - Règles qualitatives

Dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement, une implantation différente de celle prévue ci-dessus peut être admise ou imposée dans les cas suivants :

1. pour les constructions identifiées aux plans de zonage comme faisant l'objet de prescriptions relatives à la qualité urbaine et architecturale, dès lors que le choix d'implantation de la construction ou de l'extension* est fait de façon à mettre en valeur les caractéristiques de la construction, de la continuité bâtie, de l'ensemble bâti ou de l'ensemble cohérent considéré ;
2. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension* d'une construction existante* à la date d'approbation du PLUi dont l'implantation n'est pas conforme à la règle, dès lors qu'ils sont réalisés dans le respect d'une harmonie d'ensemble avec la construction existante et qu'aucune baie* nouvelle n'est créée dans les parties de la construction qui ne respecteraient pas le retrait* minimal prévu par la règle ;
3. lorsqu'il s'agit de la mise en œuvre de dispositifs d'isolation en saillie des façades d'une construction existante* à la date d'approbation du PLUi implantée différemment de la règle ou que les travaux rendraient la construction non conforme à la règle. Dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés dès lors que les dispositifs d'isolation présentent une épaisseur au plus égale à 20 cm et qu'ils sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction existante.

2.3 - L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

2.3.1 - Règle générale

La distance* minimale entre constructions ou parties de construction non contiguës implantées sur un même terrain* est au moins égale à 12 mètres ($D \geq 12$ m).

La distance* entre une annexe* et une autre construction n'est pas réglementée.

La distance* entre des constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et de services urbains* n'est pas réglementée.

2.3.2 - Règles qualitatives

Dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement, une implantation différente de celle prévue ci-dessus peut être admise ou imposée dans les cas suivants :

1. pour les constructions identifiées aux plans de zonage comme faisant l'objet de prescriptions relatives à la qualité urbaine et architecturale, dès lors que le choix d'implantation de la construction ou de l'extension* est fait de façon à mettre en valeur les caractéristiques de la construction, de la continuité bâtie, de l'ensemble bâti ou de l'ensemble cohérent considéré ;
2. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension* de constructions existantes* à la date d'approbation du PLUi, dont l'implantation n'est pas conforme à la règle, dès lors qu'elle est réalisée dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction et que cette extension n'a pas pour effet de réduire la distance existante entre les deux constructions ;
3. lorsqu'il s'agit de la mise en œuvre de dispositifs d'isolation en saillie des façades d'une construction existante* à la date d'approbation du PLUi, présentant une distance* inférieure à celle exigée par la règle ou que ces travaux auraient pour effet de rendre inférieure à celle exigée par la règle, dès lors que les dispositifs d'isolation présentent une épaisseur au plus égale à 20 cm et qu'ils sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction existante.

2.4 - L'emprise au sol des constructions

2.4.1 - Règle générale

Le coefficient d'emprise au sol* des constructions est limité à 15 % de la superficie du terrain.

Le coefficient d'emprise au sol* n'est pas réglementé pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et de services urbains*.

2.4.2 - Règles graphiques

Dès lors que figure aux plans de zonage un coefficient d'emprise au sol*, sa valeur se substitue à celle fixée au paragraphe 2.4.1.

2.4.3 - Règles qualitatives

Dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement, une emprise au sol différente de celle prévue ci-dessus peut être admise ou imposée dans les cas suivants :

1. Lorsque, eu égard aux caractéristiques particulières du terrain*, tel qu'une topographie accidentée, la construction ne peut pas être conforme à la règle. Dans ce cas, le coefficient d'emprise au sol fixé par la règle peut être augmenté de 10% afin d'adapter la construction en vue de son insertion sur le terrain, en prenant en compte la morphologie urbaine environnante ;
2. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension* de constructions existantes* à la date d'approbation du PLUi présentant une emprise au sol* supérieure à celle requise par la règle ou que ces travaux auraient pour effet de rendre supérieure à celle requise par la règle, dès lors qu'elle est limitée à une augmentation de 20 m² de l'emprise au sol* existante, à la date d'approbation du PLUi ;

3. lorsqu'il s'agit de la mise en œuvre de dispositifs d'isolation en saillie des façades d'une construction existante* à la date d'approbation du PLUi, présentant une emprise au sol* supérieure à celle requise par la règle ou que les travaux rendraient la construction non conforme à la règle. Dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés dès lors que les dispositifs d'isolation présentent une épaisseur au plus égale à 20 cm et qu'ils sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction existante.

2.5 - La hauteur maximale des constructions

2.5.1 - Règle générale

La hauteur en gabarit* des constructions est définie par :

- une hauteur de façade* limitée à 4,50 mètres ($H_f \leq 4,50$ m) ;
- un volume enveloppe de toiture* limité à 3,50 mètres ($VET \leq 3,50$ m).

Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et de services urbains* peuvent avoir une hauteur* différente de celles fixées ci-dessus, dès lors qu'existent des contraintes ou spécificités architecturales, techniques ou fonctionnelles. Dans ce cas, la hauteur* de la construction est déterminée afin de répondre à ces contraintes tout en prenant en considération les caractéristiques dominantes de l'environnement urbain dans lequel s'inscrit la construction.

2.5.2 - Règles graphiques

Dès lors que figure aux plans de zonage une hauteur, sa valeur se substitue à la hauteur de façade* fixée ci-dessus.

Dans le cas où la légende d'un plan de zonage indique qu'est applicable un plan des filets de hauteur, il convient de se référer à la partie 1 du règlement, chapitre 2 (paragraphe 2.5.4).

2.5.3 - Règles qualitatives

Dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement, une hauteur différente de celles prévues ci-dessus peut être admise ou imposée dans les cas suivants :

1. pour les constructions identifiées aux plans de zonage comme faisant l'objet de prescriptions relatives à la qualité urbaine et architecturale, dès lors que la hauteur est au plus égale à celle de la construction existante*, de la continuité bâtie, de la construction dans l'ensemble bâti ou dans l'ensemble cohérent considéré ;
2. lorsqu'en égard aux caractéristiques particulières du terrain*, telles qu'une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs voies d'altimétrie différente, la construction ne peut pas être conforme à la règle. Dans ce cas, la hauteur en gabarit est adaptée afin que la volumétrie de la construction favorise son insertion sur le terrain, en prenant en compte la morphologie urbaine environnante ;
3. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension* de constructions existantes* à la date d'approbation du PLUi dont la hauteur n'est pas conforme à la règle, dès lors qu'ils sont réalisés dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la hauteur de la construction existante ;
4. lorsqu'il s'agit de la mise en œuvre de dispositifs d'isolation par surélévation de la toiture d'une construction existante* à la date d'approbation du PLUi, présentant une hauteur supérieure à celle exigée par la règle ou que ces travaux auraient pour effet de rendre supérieure à celle exigée par la règle, dès lors que la surélévation demeure limitée à la seule nécessité de la mise en œuvre du dispositif d'isolation.

Chapitre 3 - LA QUALITÉ PAYSAGÈRE ET ÉCOLOGIQUE

Rappels :

Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou éventuellement substitutive les dispositions graphiques figurant aux plans de zonage dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la qualité paysagère et écologique, au chapitre 3 de la partie 1 du règlement auquel il convient de se référer.

Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, le traitement paysager et végétal des espaces peut faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLUi).

3.1 - Les espaces libres, leurs composantes et les principes généraux de leur traitement

Cette zone qui correspond à des espaces peu densément bâtis à la périphérie des tissus urbains constitue une transition entre les secteurs urbains et les espaces naturels. A ce titre, le traitement des espaces libres, à très forte dominante végétale, nécessite une composition adaptée à l'environnement paysager du terrain*.

La conception des projets privilégie une composition paysagère qui maintient et/ou renforce la trame verte par la recherche de continuités végétales. ;

Un soin particulier est apporté à l'aménagement des espaces libres situés en limite d'une zone naturelle ou agricole afin de garantir une transition paysagère qualitative notamment par le choix des plantations qui y sont réalisées ou le maintien et la mise en valeur d'éléments traditionnels existants, tels que les murs, les haies, les alignements d'arbres.

Les principes généraux du traitement des espaces libres figurent au chapitre 3 de la partie 1 du règlement.

3.2 - Le traitement paysager des espaces libres : aspects quantitatifs

3.2.1 - Le coefficient de pleine terre

3.2.1.1 Règle générale

Le coefficient de pleine terre* minimal est de **50%** de la superficie du terrain.

Pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et de services urbains*, le coefficient de pleine terre* ne leur est pas applicable dès lors qu'existent des contraintes ou spécificités architecturales, techniques ou fonctionnelles.

3.2.1.2 Règle graphique

Dès lors que figure au plan de zonage un coefficient de pleine terre* graphique, sa valeur se substitue à celle fixée au premier alinéa du paragraphe 3.2.1.1.

3.2.1.3 Règle qualitative

Dans les cas d'extensions* de constructions existantes* à la date d'approbation du PLUi, prévus au paragraphe 2.4.3 du présent règlement de zone, dont l'emprise au sol* est supérieure à celle prévue par la règle, le coefficient de pleine terre* fixé ci-dessus peut ne pas être respecté dès lors que la surface des espaces de pleine terre*, avant travaux, n'est pas réduite.

3.3 - Le traitement paysager des espaces libres : aspects qualitatifs

3.3.1 - Les espaces de pleine terre

Le traitement des espaces de pleine terre* est prévu au chapitre 3 (section 3.1) de la partie 1 du règlement).

3.3.2 - Les autres espaces libres

Les espaces libres*, autres que les espaces de pleine terre*, reçoivent un traitement paysager à dominante végétale.

- **La marge de recul**

L'espace compris entre la limite de voie* et les constructions est majoritairement végétalisé de façon à concourir au paysage de la voie qu'il borde.

- **Les espaces sur dalle**

Les espaces sur dalle, hormis ceux comptabilisés en espace de pleine terre, non affectés à un usage privatif et qui n'entrent pas dans le décompte de l'emprise au sol* des constructions, sont végétalisés dans la majeure partie de leur superficie.

- **Les espaces de stationnement**

Les aires de stationnement réalisées en surface sont conçues, tant dans le choix de leur localisation que dans leur traitement paysager, pour limiter leur impact visuel depuis l'espace public. Un arbre au moins est planté pour quatre places de stationnement. Ces plantations peuvent être regroupées et organisées dans une composition paysagère d'ensemble.

3.3.3 - Les plantations

Les plantations, qu'il s'agisse d'arbres ou de composition de haies, sont effectuées avec des essences locales.

Un arbre au moins est maintenu ou planté par tranche complète de 100 m² d'espace de pleine terre*.

3.4 - Les prescriptions graphiques relatives à la qualité paysagère et écologique

Les espaces ou éléments faisant l'objet d'une protection particulière au titre de la qualité paysagère et écologique sont délimités ou localisés aux plans de zonage. Il s'agit des cœurs d'îlots et lisières de jardins, des espaces collectifs végétalisés, des arbres identifiés, des continuités paysagères, des boisements urbains, des espaces boisés classés ainsi que de la bande de 50 mètres.

Les prescriptions spécifiques applicables à ces espaces et éléments figurent dans la partie 1 du règlement au chapitre 3.

Chapitre 4 - LA QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE

Rappels :

Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou éventuellement substitutive les dispositions graphiques figurant aux plans de zonage dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la qualité urbaine, architecturale et environnementale, au chapitre 4 de la partie 1 du règlement auquel il convient de se référer.

Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, la qualité urbaine, architecturale et environnementale peut faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLUi).

4.1 - L'insertion du projet dans son environnement

Les principes généraux de l'insertion du projet dans son environnement figurent au chapitre 4 de la partie 1 du règlement.

4.2 - L'aspect extérieur et qualité architecturale de la construction

4.2.1 - La conception des projets

Les constructions sont conçues dans la recherche d'une qualité architecturale tout en présentant une simplicité dans leur volume et le traitement de leurs façades.

Leur architecture est adaptée au contexte qui les environne, sans faire obstacle à une architecture innovante.

Une attention particulière est portée pour adapter la construction à son environnement à dominante végétale.

Le choix des matériaux utilisés en façade des constructions est guidé, quant à leur aspect et leur texture, au regard de leur pérennité et leur perméabilité à la lumière, tout en évitant une trop grande diversité de matières et de couleurs sur une même façade.

Les annexes sont traitées avec le même soin et avec la même recherche de qualité que la construction principale.

4.2.2 - Le traitement des toitures*

La conception des toitures* est guidée par une simplicité des formes.

Différents types de toiture* tels que terrasse, à pans ou formes contemporaines sont admis dès lors qu'ils respectent une harmonie d'ensemble et des proportions cohérentes avec la hauteur de façade et la volumétrie de la construction.

La réalisation des toitures* végétalisées privilégie une qualité de mise en œuvre, un choix pertinent de dispositifs limitant leur entretien, afin d'assurer et de garantir une pérennité des végétaux.

Les équipements techniques situés en toiture* tels que système de refroidissement, chauffage, accès aux toitures* sont intégrés qualitativement de manière à ne pas porter atteinte à l'intégrité architecturale de la construction. En cas de toiture* à pans, les panneaux solaires sont intégrés dans les pans de toiture*.

4.3 - Les clôtures

Par leur aspect, leurs proportions, particulièrement leur hauteur, et le choix de leur traitement, les clôtures s'harmonisent avec la construction principale, le traitement des espaces libres et les caractéristiques dominantes des clôtures environnantes.

Le choix de leur traitement ou des matériaux privilégie leur caractère durable.

La conception et les caractéristiques des clôtures permettent la libre circulation de la petite faune.

4.3.1 - Les clôtures implantées en limite de voie*

La clôture constitue le marquage de la continuité de la rue et de la limite du domaine public.

Sa conception permet d'assurer que la marge de recul végétalisée entre la limite de voie* et la construction participe au paysage de la voie qu'elle borde. A ce titre, elle est constituée par une haie vive ou d'un dispositif rigide à claire voie de type barreaudage, surmontant ou non un mur bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre.

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.

Toutefois, dès lors qu'un mur de pierre ancien préexiste il est conservé, seule l'ouverture strictement nécessaire à l'accès vers la construction est admise.

Pour les constructions autres que celles destinées à l'habitation, des clôtures différentes peuvent être réalisées pour des raisons fonctionnelles ou de sécurité.

Les portails et autres dispositifs d'accès s'inscrivent dans la continuité des clôtures tout en recherchant une unité de composition. Pour des raisons de sécurité, les portails peuvent toutefois être implantés en recul par rapport à la limite de voie*. Les dispositifs d'accès sont limités aux besoins fonctionnels du projet.

4.3.2 - Les clôtures implantées en limites séparatives

Les clôtures formant une limite entre un espace construit et une zone agricole ou naturelle concourent au traitement de la transition vers les paysages naturels. A ce titre, les clôtures sont végétales, c'est-à-dire la plantation d'une haie composée d'essences locales, éventuellement doublée de lisses ou d'un grillage, sauf dans le cas où il s'agit de la continuité d'une clôture existante d'une autre nature.

Les autres clôtures ont une hauteur maximale de 2 mètres.

Pour les constructions autres que celles destinées à l'habitation, des clôtures différentes peuvent être réalisées pour des raisons fonctionnelles ou sécuritaires.

4.4 - Les prescriptions graphiques relatives à la qualité urbaine et architecturale

Les constructions, éléments ou ensembles faisant l'objet d'une protection particulière au titre de la qualité urbaine et architecturale sont délimités ou localisés au plan de zonage. Il s'agit des édifices et des éléments du patrimoine urbain et rural, des continuités bâties, des ensembles bâtis, ainsi que des ensembles cohérents.

Les prescriptions spécifiques applicables à ces constructions, ensembles et éléments figurent dans la partie 1 du règlement au chapitre 4.

Chapitre 5 - LES DÉPLACEMENTS ET LE STATIONNEMENT

Rappel :

Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, la desserte par les voies, l'aménagement des emprises publiques et les modalités de stationnement peuvent faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. document III du PLUi).

5.1 - Voies et accès

Les dispositions réglementaires relatives aux voies et aux accès se situent au chapitre 5 de la partie 1 du règlement, auquel il convient de se référer.

5.2 - Stationnement

5.2.1 - Dispositions relatives au stationnement

Les dispositions réglementaires relatives aux normes de stationnement des véhicules automobiles et des vélos, ainsi que leurs modalités de calcul, se situent au chapitre 5 de la partie 1 du règlement, auquel il convient de se référer.

5.2.2 - Modalités de réalisation des places de stationnement

Les dispositions relatives aux modalités de réalisation des places de stationnement sont prévues dans la partie 1 du règlement (chapitre 5).

Le mode de réalisation des places de stationnement contribue à l'insertion paysagère du projet au regard des caractéristiques particulières de son environnement.

La conception et la localisation des aires de stationnement en surface sont prévues, lorsqu'elles sont autorisées, au chapitre 3, section 3.3 du présent règlement de zone.

Chapitre 6 - LES ÉQUIPEMENTS ET LES RÉSEAUX

Rappel :

Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, les équipements et les réseaux peuvent faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLUi).

6.1 - Desserte par les réseaux

Les dispositions réglementaires relatives à la desserte par les réseaux se situent au chapitre 6 de la partie 1 du règlement, auquel il convient de se référer.

6.2 - Collecte des déchets

Les dispositions réglementaires relatives à la collecte des déchets se situent au chapitre 6 de la partie 1 du règlement, auquel il convient de se référer.

ZONE UDC

Rappel des principales caractéristiques de la zone

Cette zone correspond aux espaces à dominante résidentielle et d'habitat individuel. L'implantation des constructions s'organise de façon homogène par rapport à la voie. L'occupation des terrains à l'arrière du premier rang de constructions est variable, mais laisse toujours une place prépondérante à la végétalisation.

L'objectif est d'accompagner la gestion de ces espaces en préservant leur organisation urbaine et paysagère, notamment les îlots verts, tout en permettant l'évolution du bâti.

Des fiches, établies pour chacun des espaces concernés, précisent les dispositions particulières applicables à chacun d'eux. Ces fiches sont intégrées dans la partie 3 du règlement.

Les termes utilisés dans le règlement identifiés par un astérisque () font l'objet d'une définition ou d'une disposition réglementaire figurant dans la partie 1 du règlement : "définitions et dispositions communes".*

Il convient de s'y référer pour disposer d'une bonne compréhension de la règle et d'en faire une juste application.

Chapitre 1 - LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET L'USAGE DES SOLS

Rappels :

Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou éventuellement substitutive :

- les dispositions transversales prévues au chapitre 1 de la partie 1 du règlement, notamment les secteurs de mixité sociale ;
- les dispositions graphiques figurant aux plans de zonage dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la destination des constructions, au chapitre 1 de la partie 1 du règlement auquel il convient de se référer.

Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, l'usage des sols et la destination des constructions peuvent faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLUi).

1.1 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités du sol interdits

Il est utile de rappeler que toute occupation ou utilisation du sol qui n'est pas interdite au titre de la présente section ou qui n'est pas soumise à des conditions particulières (section 1.2) est admise.

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. les occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte au caractère de la zone ;
2. les constructions à destination d'entrepôt ;
3. les constructions à destination de commerce de gros ;
4. l'aménagement de terrains de camping et de parcs résidentiels de loisirs dès lors qu'ils ne constituent pas des équipements d'intérêt collectif et services publics.

Toutefois, les constructions ou occupations et utilisations du sol existantes avant la date d'approbation du PLUi et régulièrement autorisées ayant une destination interdite par le présent règlement, peuvent faire l'objet d'extensions* mesurées ou de travaux conservatoires.

1.2 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités soumis à conditions

Dès lors qu'ils s'inscrivent dans l'objectif poursuivi énoncé dans les fiches des ensembles cohérents urbains, sont autorisés :

1. les constructions à destination de **commerce de détail et d'artisanat principalement destiné à la vente de biens ou de services**, dès lors que leur surface de plancher est au plus égale à 150 m².

Dans tous les cas, est admise une augmentation de 10% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi.

2. les constructions à destination de **restauration, et d'activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle**, d'une surface de plancher au plus égale à 150 m².
3. **les constructions à destination d'industrie dès lors qu'il s'agit d'activité artisanale** et qu'elles ne sont pas susceptibles d'engendrer des nuisances incompatibles avec le caractère dominant de la zone ;
4. les constructions et installations à destination d'équipement d'intérêt collectif et services publics ;

5. les constructions, travaux et installations nécessaires au fonctionnement de services urbains* ;
6. les affouillements ou exhaussements des sols, dès lors qu'ils sont liés et nécessaires à :
 - des travaux de construction ou des occupations et utilisations du sol admises par le règlement ;
 - la lutte contre des risques ou des nuisances de toute nature ;
 - la mise en valeur ou la restauration d'espaces écologiques sensibles, tels que les zones humides.
7. les opérations de démolition/reconstruction dans la limite de la surface de plancher de la construction démolie, augmentée de 10%, dès lors qu'elles se justifient par un projet visant une qualité architecturale et environnementale qu'elles ne remettent pas en cause l'organisation urbaine cohérente de l'ensemble.

Chapitre 2 - LA MORPHOLOGIE ET L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Rappels :

Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou éventuellement substitutive :

- les dispositions graphiques figurant aux plans de zonage dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la volumétrie et de l'implantation des constructions, aux chapitres 2 et 3 de la partie 1 du règlement auxquels il convient de se référer ;

- les caractéristiques principales et les dispositions particulières détaillées dans la fiche correspondante à chaque ensemble cohérent urbain (cf. document IV-3 du PLUi).

Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, la volumétrie et l'implantation des constructions peuvent faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLUi).

2.1 - L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

2.1.1 - Règle générale

L'implantation des constructions respecte les caractéristiques dominantes de l'implantation des constructions existantes et de l'environnement urbain dans lequel s'inscrit la construction. Cette implantation met en valeur les caractéristiques de l'ensemble cohérent urbain considéré.

2.1.2 - Règles qualitatives

Dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement, une implantation différente de celle prévue ci-dessus peut être admise ou imposée dans les cas suivants :

1. pour les édifices et ensembles bâtis identifiés aux plans de zonage comme faisant l'objet de prescriptions relatives à la qualité urbaine et architecturale, dès lors que le choix d'implantation de la construction ou de l'extension* est fait de façon à mettre en valeur les caractéristiques de la construction ou de l'ensemble bâti considéré ;
2. lorsque l'implantation d'une construction ne peut pas être conforme à la règle en raison de la préservation d'un élément ou d'un espace végétal identifié au plan de zonage au titre de la qualité paysagère et écologique. Dans ce cas, le choix d'implantation de la construction est déterminé afin de mettre en valeur cet élément, tout en prenant en compte l'organisation urbaine de l'ensemble cohérent urbain ;

Accusé de réception en préfecture
078-200059889-20260205-CC260205-20-1-DE
Date de télétransmission : 06/02/2026
Date de réception préfecture : 06/02/2026



- lorsqu'il s'agit de la mise en œuvre de dispositifs d'isolation en saillie des façades d'une construction existante* à la date d'approbation du PLUi, implantée différemment de la règle ou que les travaux rendraient la construction non conforme à la règle. Dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés dès lors que les dispositifs d'isolation présentent une épaisseur au plus égale à 20 cm et qu'ils sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction existante.

2.2 - L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

2.2.1 - Règle générale

Les constructions sont implantées en retrait* d'au moins 3 mètres ($R \geq 3$ m) des limites séparatives*, sauf dispositions substitutives prévues dans la fiche de l'ensemble cohérent urbain concerné.

2.2.2 - Règles qualitatives

Dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement, une implantation différente de celle prévue ci-dessus peut être admise ou imposée dans les cas suivants :

- lorsque le choix d'implantation de la construction ou de l'extension* est fait de façon à mettre en valeur les caractéristiques de l'ensemble cohérent urbain ;
- pour les constructions édifiées sur un terrain dont une limite séparative correspond à une limite de zone AP, AV, NP, NV ou un espace boisé, identifié ou non au plan de zonage, leur implantation doit permettre de préserver des vues vers l'espace naturel, notamment par une implantation en retrait d'une limite séparative* ;
- lorsqu'il s'agit de travaux d'extension* d'une construction existante* à la date d'approbation du PLUi dont l'implantation n'est pas conforme à la règle, dès lors qu'ils sont réalisés dans le respect d'une harmonie d'ensemble avec la construction existante et qu'aucune baie* nouvelle n'est créée dans les parties de la construction qui ne respecteraient pas le retrait* minimal prévu par la règle ;
- lorsqu'il s'agit de la mise en œuvre de dispositifs d'isolation en saillie des façades d'une construction existante* à la date d'approbation du PLUi implantée différemment de la règle ou que les travaux rendraient la construction non conforme à la règle. Dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés dès lors que les dispositifs d'isolation présentent une épaisseur au plus égale à 20 cm et qu'ils sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction existante.

2.3 - L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

2.3.1 - Règle générale

La distance* minimale entre constructions ou parties de construction non contiguës implantées sur un même terrain* est au moins égale à 6 mètres ($D \geq 6$ m), sauf dispositions substitutives prévues dans la fiche de l'ensemble cohérent urbain.

La distance* entre une annexe* et une autre construction n'est pas réglementée.

La distance* entre des constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et de services urbains* n'est pas réglementée.

2.3.2 - Règles qualitatives

Dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement, une implantation différente de celle prévue ci-dessus peut être admise ou imposée dans les cas suivants :

- lorsque le choix d'implantation de la construction ou de l'extension* est fait de façon à mettre en valeur les caractéristiques de l'ensemble cohérent urbain ;

2. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension* de constructions existantes* à la date d'approbation du PLUi, dont l'implantation n'est pas conforme à la règle, dès lors qu'elle est réalisée dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction et que cette extension* n'a pas pour effet de réduire la distance existante entre les deux constructions ;
3. lorsqu'il s'agit de la mise en œuvre de dispositifs d'isolation en saillie des façades d'une construction existante* à la date d'approbation du PLUi, présentant une distance* inférieure à celle exigée par la règle ou que ces travaux auraient pour effet de rendre inférieure à celle exigée par la règle, dès lors que les dispositifs d'isolation présentent une épaisseur au plus égale à 20 cm et qu'ils sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction existante.

2.4 - L'emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des annexes* et des extensions* d'une construction existante* à la date d'approbation du PLUi est limitée à 10% de l'emprise totale de la construction existante*, sauf dispositions substitutives indiquées dans la fiche de l'ensemble cohérent urbain.

En cas de démolition/reconstruction, l'emprise au sol des constructions est limitée à celle de la ou des constructions démolies, augmentée de 10% dans le cadre d'un projet visant une qualité architecturale et environnementale ne remettant pas en cause l'organisation urbaine cohérente de l'ensemble.

2.5 - La hauteur maximale des constructions

La hauteur totale* des constructions est similaire à celle des constructions existantes afin de respecter une harmonie d'ensemble, sauf dispositions substitutives prévues dans la fiche de l'ensemble cohérent urbain. Lorsque cette dernière permet un niveau supplémentaire par rapport à ceux de la construction existante*, celui-ci s'intègre à la morphologie urbaine et paysagère générale de l'ensemble cohérent urbain.

Chapitre 3 - LA QUALITÉ PAYSAGÈRE ET ÉCOLOGIQUE

Rappels :

Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou éventuellement substitutive :

- les dispositions graphiques figurant aux plans de zonage dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la qualité paysagère et écologique, au chapitre 3 de la partie 1 du règlement auquel il convient de se référer ;

- les caractéristiques principales et les dispositions particulières détaillées dans la fiche correspondante à chaque ensemble cohérent urbain (cf. document IV-3 du PLUi).

Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, le traitement paysager et végétal des espaces peut faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLUi).

3.1 - Les espaces libres, leurs composantes et les principes généraux de leur traitement

Les principes généraux du traitement des espaces libres figurent au chapitre 3 de la partie 1 du règlement.

3.2 - Le traitement paysager des espaces libres : aspects quantitatifs

Les espaces libres, situés à l'avant et à l'arrière des constructions sont végétalisés sur au moins la moitié de leur surface, sauf dispositions substitutives prévues dans la fiche de l'ensemble cohérent urbain.

3.3 - Les prescriptions graphiques relatives à la qualité paysagère et écologique

Les espaces ou éléments faisant l'objet d'une protection particulière au titre de la qualité paysagère et écologique sont délimités ou localisés aux plans de zonage. Il s'agit des cœurs d'îlots et lisières de jardins, des espaces collectifs végétalisés, des arbres identifiés, des continuités paysagères, des boisements urbains, des espaces boisés classés ainsi que de la bande de 50 mètres.

Les prescriptions spécifiques applicables à ces espaces et éléments figurent dans la partie 1 du règlement au chapitre 3.

Chapitre 4 - LA QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE

Rappels :

Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou éventuellement substitutive :

- les dispositions graphiques figurant aux plans de zonage dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la qualité urbaine, architecturale et environnementale, au chapitre 4 de la partie 1 du règlement auquel il convient de se référer ;

- les caractéristiques principales et les dispositions particulières détaillées dans la fiche correspondante à chaque ensemble cohérent urbain (cf. document IV-3 du PLUi).

Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, la qualité urbaine, architecturale et environnementale peut faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLUi).

4.1 - L'insertion du projet dans son environnement

Les principes généraux de l'insertion du projet dans son environnement figurent au chapitre 4 de la partie 1 du règlement.

4.2 - L'aspect extérieur et qualité architecturale de la construction

4.2.1 - Principes généraux

Tout projet est conçu pour s'inscrire dans le caractère homogène de l'ensemble cohérent urbain dont les caractéristiques principales et les dispositions particulières sont détaillées dans les fiches de la partie 3 du règlement.

4.2.2 - Les matériaux de façade

Une attention particulière est portée à la teinte des crépis et des menuiseries afin de préserver l'harmonie de l'ensemble cohérent urbain. Des matériaux synthétiques peuvent être employés dès lors que ces derniers ne portent pas atteinte au caractère homogène de l'ensemble cohérent urbain.

4.2.3 - Le traitement des toitures*

Les toitures* sont en harmonie avec celles de l'ensemble cohérent urbain, les pans et le sens du faîtage s'harmonisent avec ceux de l'ensemble cohérent urbain. Les toits complexes sont préservés et les extensions s'intègrent à l'existant. Les chiens assis ne sont admis que dans les ensembles cohérents urbains en comportant déjà.

4.3 - Les clôtures

Par leur aspect, leurs proportions, particulièrement leur hauteur, et le choix de leur traitement, les clôtures s'harmonisent avec les clôtures situées au sein de l'ensemble cohérent urbain.

En ce qui concerne les clôtures en limite de voie*, des dispositions complémentaires ou substitutives figurent dans la fiche de l'ensemble cohérent urbain.

Le choix de leur traitement ou des matériaux privilégie leur caractère durable. La conception et les caractéristiques des clôtures permettent la libre circulation de la petite faune.

Dans le cas de murs de clôture de pierres, ces derniers sont préservés et mis en valeur, sauf contrainte technique dûment justifiée. Toutefois, ils peuvent être réduits en hauteur pour permettre d'offrir des vues vers des îlots verts ou sur des perspectives, ou partiellement démolis pour créer l'accès* à la construction principale.

En limite séparative, les clôtures sont constituées de grillage doublé d'une haie vive d'essence locale (sauf dispositions substitutives prévues dans la fiche) et leur hauteur n'excède pas 2 mètres.

Chapitre 5 - LES DÉPLACEMENTS ET LE STATIONNEMENT

Rappel :

Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, la desserte par les voies, l'aménagement des emprises publiques et les modalités de stationnement peuvent faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLUi).

5.1 - Voies et accès

Les dispositions réglementaires relatives aux voies et aux accès se situent au chapitre 5 de la partie 1 du règlement, auquel il convient de se référer.

5.2 - Stationnement

5.2.1 - Dispositions relatives au stationnement

Les dispositions réglementaires relatives aux normes de stationnement des véhicules automobiles et des vélos, ainsi que leurs modalités de calcul, se situent au chapitre 5 de la partie 1 du règlement, auquel il convient de se référer.

5.2.2 - Modalités de réalisation des places de stationnement

Les dispositions relatives aux modalités de réalisation des places de stationnement sont prévues dans la partie 1 du règlement (chapitre 5).

Le mode de réalisation des places de stationnement contribue à l'insertion paysagère du projet au regard des caractéristiques particulières de son environnement.

La conception et la localisation des aires de stationnement en surface sont prévues, lorsqu'elles sont autorisées, au chapitre 3, section 3.3 du présent règlement de zone.

Chapitre 6 - LES ÉQUIPEMENTS ET LES RÉSEAUX

Rappel :

Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, les équipements et les réseaux peuvent faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLUi).

6.1 - Desserte par les réseaux

Les dispositions réglementaires relatives à la desserte par les réseaux se situent au chapitre 6 de la partie 1 du règlement, auquel il convient de se référer.

6.2 - Collecte des déchets

Les dispositions réglementaires relatives à la collecte des déchets se situent au chapitre 6 de la partie 1 du règlement, auquel il convient de se référer.

ZONE UDD

Rappel des principales caractéristiques de la zone

Cette zone correspond aux espaces à dominante résidentielle de morphologie mixte dans lesquels les constructions de type pavillonnaire jouxtent des petits collectifs. Ce tissu est également marqué par des discontinuités qui ouvrent des vues vers des îlots verts.

L'objectif est de conserver l'ambiance de ces espaces en préservant une volumétrie modeste des constructions et un front urbain aéré, tout en favorisant l'implantation de petits collectifs, maisons de ville, d'habitat intermédiaire.

Les termes utilisés dans le règlement identifiés par un astérisque () font l'objet d'une définition ou d'une disposition réglementaire figurant dans la partie 1 du règlement : "définitions et dispositions communes".*

Il convient de s'y référer pour disposer d'une bonne compréhension de la règle et d'en faire une juste application.

Chapitre 1 - LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET L'USAGE DES SOLS

Rappels :

Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou éventuellement substitutive :

- les dispositions transversales prévues au chapitre 1 de la partie 1 du règlement, notamment les secteurs de mixité sociale et de mixité fonctionnelle ;

- les dispositions graphiques figurant aux plans de zonage dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la destination des constructions, au chapitre 1 de la partie 1 du règlement auquel il convient de se référer.

Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, l'usage des sols et la destination des constructions peuvent faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLUi).

1.1 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités du sol interdits

Il est utile de rappeler que toute occupation ou utilisation du sol qui n'est pas interdite au titre de la présente section ou qui n'est pas soumise à des conditions particulières (section 1.2) est admise.

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. les occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte au caractère de la zone ;
2. les constructions à destination d'entrepôt ;
3. les constructions à destination de commerce de gros ;
4. l'aménagement de terrains de camping et de parcs résidentiels de loisirs dès lors qu'ils ne constituent pas des équipements d'intérêt collectif et services publics.

Toutefois, les constructions ou occupations et utilisations du sol existantes avant la date d'approbation du PLUi et régulièrement autorisées ayant une destination interdite par le présent règlement, peuvent faire l'objet d'extensions mesurées ou de travaux conservatoires.

1.2 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités soumis à conditions

1.2.1 - Conditions relatives à la destination des constructions, à la nature des travaux et leur localisation

1. Les constructions à destination de **commerce de détail et d'artisanat principalement destiné à la vente de biens ou de services**, dès lors que leur surface de plancher est au plus égale à 150 m².

Dans tous les cas, est admise une augmentation de 10% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi.

2. les constructions à destination de **restauration, et d'activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle**, d'une surface de plancher au plus égale à 150 m² ;
3. **les constructions à destination d'industrie du secteur secondaire** et qu'elles ne sont pas susceptibles d'engendrer des nuisances incompatibles avec le caractère dominant de la zone ;
4. les constructions et installations à destination d'équipement d'intérêt collectif et services publics ;

5. les constructions, travaux et installations nécessaires au fonctionnement de services urbains* ;
6. les affouillements ou exhaussements des sols, dès lors qu'ils sont liés et nécessaires à :
 - des travaux de construction ou des occupations et utilisations du sol admises par le règlement ;
 - la lutte contre des risques ou des nuisances de toute nature ;
 - la mise en valeur ou la restauration d'espaces écologiques sensibles, tels que les zones humides.

Chapitre 2 - LA MORPHOLOGIE ET L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Rappels :

Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou éventuellement substitutive les dispositions graphiques figurant aux plans de zonage dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la volumétrie et de l'implantation des constructions, aux chapitres 2 et 3 de la partie 1 du règlement auxquels il convient de se référer.

Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, la volumétrie et l'implantation des constructions peuvent faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLUi).

2.1 - L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

2.1.1 - Règle générale

Les constructions sont implantées en recul de la limite de voie*.

Le recul*, est au moins égal à 5 mètres ($RI \geq 5$ m).

Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et de services urbains* peuvent être implantées en limite de voie* ou avec un recul* moindre que celui fixé ci-dessus, dès lors qu'existent des contraintes ou spécificités architecturales, techniques ou fonctionnelles. Le choix de leur implantation prend cependant en considération les caractéristiques dominantes de l'environnement urbain dans lequel s'inscrit la construction.

2.1.2 - Règles qualitatives

Dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement, une implantation différente de celle prévue ci-dessus peut être admise ou imposée dans les cas suivants :

1. pour les constructions identifiées aux plans de zonage comme faisant l'objet de prescriptions relatives à la qualité urbaine et architecturale, dès lors que le choix d'implantation de la construction ou de l'extension* est fait de façon à mettre en valeur les caractéristiques de la construction, de la continuité bâtie, de l'ensemble bâti ou de l'ensemble cohérent considéré ;
2. lorsque l'implantation d'une construction ne peut pas être conforme à la règle en raison de la préservation d'un élément ou d'un espace végétal identifié au plan de zonage au titre de la qualité paysagère et écologique. Dans ce cas, le choix d'implantation de la construction est déterminé afin de mettre en valeur cet élément, tout en prenant en compte la morphologie urbaine environnante ;
3. lorsqu'il s'agit de l'implantation d'une construction qui s'inscrit dans une séquence urbaine significative dont l'organisation morphologique particulière ne correspond pas à la règle. Dans ce cas, la construction est implantée en respectant la même implantation qu'une des constructions édifiées sur un des terrains limitrophes ;

4. lorsque eu égard aux caractéristiques particulières du terrain*, telles qu'une configuration irrégulière, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs limites de voie* (terrain d'angle notamment...), l'implantation de la construction ne peut pas être conforme à la règle. Dans ce cas, le choix d'implantation de la construction est déterminé afin d'adapter la construction en vue de son insertion sur le terrain, en prenant en compte la morphologie urbaine environnante ;
5. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension* de constructions existantes* à la date d'approbation du PLUi implantées différemment de la règle. Dans ce cas, l'extension* peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction existante ;
6. lorsqu'il s'agit de la mise en œuvre de dispositifs d'isolation en saillie des façades d'une construction existante* à la date d'approbation du PLUi, implantée différemment de la règle ou que les travaux rendraient la construction non conforme à la règle. Dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés dès lors que les dispositifs d'isolation présentent une épaisseur au plus égale à 20 cm et qu'ils sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction existante.

2.2 - L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

2.2.1 - Règle générale

Les constructions sont implantées en retrait* des limites séparatives de fond de terrain*.

Les constructions sont implantées en retrait* d'une limite séparative latérale* au moins.

Le retrait* est au moins égal à 5 mètres ($R \geq 5$ m).

Toutefois, peuvent être implantées en limite séparative ou dans l'espace de retrait* imposé ci-avant des annexes* dont la hauteur totale* est au plus égale à 3,50 mètres, à l'exception des piscines couvertes ou non.

Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et de services urbains* peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait* de ces dernières. Le choix de leur implantation prend en considération les contraintes ou spécificités architecturales, techniques ou fonctionnelles liées à la nature de l'équipement, les caractéristiques dominantes de l'environnement urbain dans lequel s'inscrit la construction ainsi que la configuration du terrain.

2.2.2 - Règles qualitatives

Dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement, une implantation différente de celle prévue ci-dessus peut être admise ou imposée dans les cas suivants :

1. pour les constructions identifiées aux plans de zonage comme faisant l'objet de prescriptions relatives à la qualité urbaine et architecturale, dès lors que le choix d'implantation de la construction ou de l'extension* est fait de façon à mettre en valeur les caractéristiques de la construction, de la continuité bâtie, de l'ensemble bâti ou de l'ensemble cohérent considéré ;
2. pour les constructions édifiées sur un terrain dont une limite séparative correspond à une limite de zone AP, AV, NP, NV ou un espace boisé, identifié ou non au plan de zonage, leur implantation doit permettre de préserver des vues vers l'espace naturel, notamment par une implantation en retrait d'une limite séparative* ;
3. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension* d'une construction existante* à la date d'approbation du PLUi dont l'implantation n'est pas conforme à la règle, dès lors qu'ils sont réalisés dans le respect d'une harmonie d'ensemble avec la construction existante et qu'aucune baie* nouvelle n'est créée dans les parties de la construction qui ne respecteraient pas le retrait* minimal prévu par la règle ;

4. lorsque l'implantation d'une construction qui, en raison des caractéristiques particulières du terrain* telles qu'une configuration irrégulière ou atypique, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs limites de voie* (terrain d'angle notamment...), ne peut pas être conforme à la règle. Dans ce cas, le choix d'implantation de la construction est fait afin d'adapter la construction en vue de son insertion dans le site, en prenant compte la morphologie urbaine environnante ;
5. lorsqu'il s'agit de la mise en œuvre de dispositifs d'isolation en saillie des façades d'une construction existante* à la date d'approbation du PLUi implantée différemment de la règle ou que les travaux rendraient la construction non conforme à la règle. Dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés dès lors que les dispositifs d'isolation présentent une épaisseur au plus égale à 20 cm et qu'ils sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction existante.

2.3 - L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

2.3.1 - Règle générale

La distance* minimale entre constructions ou parties de construction non contiguës implantées sur un même terrain* est au moins égale à 6 mètres ($D \geq 6 \text{ m}$).

La distance* entre une annexe* et une autre construction n'est pas réglementée.

La distance* entre des constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et de services urbains* n'est pas réglementée.

2.3.2 - Règles qualitatives

Dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement, une implantation différente de celle prévue ci-dessus peut être admise ou imposée dans les cas suivants :

1. pour les constructions identifiées aux plans de zonage comme faisant l'objet de prescriptions relatives à la qualité urbaine et architecturale, dès lors que le choix d'implantation de la construction ou de l'extension* est fait de façon à mettre en valeur les caractéristiques de la construction, de la continuité bâtie, de l'ensemble bâti ou de l'ensemble cohérent considéré ;
2. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension* de constructions existantes* à la date d'approbation du PLUi, dont l'implantation n'est pas conforme à la règle, dès lors qu'elle est réalisée dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction et que cette extension n'a pas pour effet de réduire la distance existante entre les deux constructions ;
3. lorsqu'il s'agit de la mise en œuvre de dispositifs d'isolation en saillie des façades d'une construction existante* à la date d'approbation du PLUi, présentant une distance* inférieure à celle exigée par la règle ou que ces travaux auraient pour effet de rendre inférieure à celle exigée par la règle, dès lors que les dispositifs d'isolation présentent une épaisseur au plus égale à 20 cm et qu'ils sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction existante.

2.4 - L'emprise au sol des constructions

2.4.1 - Règle générale

Le coefficient d'emprise au sol* des constructions est limité à 50 % de la superficie du terrain.

Le coefficient d'emprise au sol* n'est pas réglementé pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et de services urbains*.

2.4.2 - Règles graphiques

Dès lors que figure aux plans de zonage un coefficient d'emprise au sol*, sa valeur se substitue à celle fixée au paragraphe 2.4.1.

2.4.3 - Règles qualitatives

Dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement, une emprise au sol différente de celle prévue ci-dessus peut être admise ou imposée dans les cas suivants :

1. Lorsque, eu égard aux caractéristiques particulières du terrain*, tel qu'une topographie accidentée, la construction ne peut pas être conforme à la règle. Dans ce cas, le coefficient d'emprise au sol fixé par la règle peut être augmenté de 10% afin d'adapter la construction en vue de son insertion sur le terrain, en prenant en compte la morphologie urbaine environnante ;
2. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension* de constructions existantes* à la date d'approbation du PLUi présentant une emprise au sol* supérieure à celle requise par la règle ou que ces travaux auraient pour effet de rendre supérieure à celle requise par la règle, dès lors qu'elle est limitée à une augmentation de 20 m² de l'emprise au sol* existante, à la date d'approbation du PLUi ;
3. lorsqu'il s'agit de la mise en œuvre de dispositifs d'isolation en saillie des façades d'une construction existante* à la date d'approbation du PLUi, présentant une emprise au sol* supérieure à celle requise par la règle ou que les travaux rendraient la construction non conforme à la règle. Dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés dès lors que les dispositifs d'isolation présentent une épaisseur au plus égale à 20 cm et qu'ils sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction existante.

2.5 - La hauteur maximale des constructions

2.5.1 - Règle générale

La hauteur en gabarit* des constructions est définie par :

- une hauteur de façade* limitée à 9 mètres ($H_f \leq 9$ m) ;
- un volume enveloppe de toiture* limité à 3,50 mètres ($VET \leq 3,50$ m).

Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et de services urbains* peuvent avoir une hauteur* différente de celles fixées ci-dessus, dès lors qu'existent des contraintes ou spécificités architecturales, techniques ou fonctionnelles. Dans ce cas, la hauteur* de la construction est déterminée afin de répondre à ces contraintes tout en prenant en considération les caractéristiques dominantes de l'environnement urbain dans lequel s'inscrit la construction.

2.5.2 - Règles graphiques

Dès lors que figure aux plans de zonage une hauteur, sa valeur se substitue à la hauteur de façade* fixée ci-dessus.

Dans le cas où la légende d'un plan de zonage indique qu'est applicable un plan des filets de hauteur, il convient de se référer à la partie 1 du règlement, chapitre 2 (paragraphe 2.5.4).

2.5.3 - Règles qualitatives

Dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement, une hauteur différente de celles prévues ci-dessus peut être admise ou imposée dans les cas suivants :

1. pour les constructions identifiées aux plans de zonage comme faisant l'objet de prescriptions relatives à la qualité urbaine et architecturale, dès lors que la hauteur est au plus égale à celle de la construction existante*, de la continuité bâtie, de la construction dans l'ensemble bâti ou dans l'ensemble cohérent considéré ;
2. lorsqu'une construction ou l'extension* d'une construction est implantée sur une limite séparative* correspondant à celle d'une zone UDa, UDb ou UDc. Dans l'objectif de garantir un épannelage harmonieux, la hauteur de façade* prévue par la règle peut être réduite au maximum de la hauteur d'un niveau* sur tout ou partie de la construction. L'harmonie de l'épannelage est appréciée au regard de l'environnement urbain et de l'échelle du projet ;

3. lorsqu'en égard aux caractéristiques particulières du terrain*, telles qu'une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs voies d'altimétrie différente, la construction ne peut pas être conforme à la règle. Dans ce cas, la hauteur en gabarit est adaptée afin que la volumétrie de la construction favorise son insertion sur le terrain, en prenant en compte la morphologie urbaine environnante ;
4. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension* de constructions existantes* à la date d'approbation du PLUi dont la hauteur n'est pas conforme à la règle, dès lors qu'ils sont réalisés dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la hauteur de la construction existante ;
5. lorsqu'il s'agit de la mise en œuvre de dispositifs d'isolation par surélévation de la toiture d'une construction existante* à la date d'approbation du PLUi, présentant une hauteur supérieure à celle exigée par la règle ou que ces travaux auraient pour effet de rendre supérieure à celle exigée par la règle, dès lors que la surélévation demeure limitée à la seule nécessité de la mise en œuvre du dispositif d'isolation.

Chapitre 3 - LA QUALITÉ PAYSAGÈRE ET ÉCOLOGIQUE

Rappels :

Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou éventuellement substitutive les dispositions graphiques figurant aux plans de zonage dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la qualité paysagère et écologique, au chapitre 3 de la partie 1 du règlement auquel il convient de se référer.

Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, le traitement paysager et végétal des espaces peut faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLUi).

3.1 - Les espaces libres, leurs composantes et les principes généraux de leur traitement

La conception des projets privilégie une composition paysagère qui :

- à l'échelle de l'îlot, maintient et/ou renforce la végétalisation des îlots verts ;
- à l'échelle de l'espace de la rue, traite la marge de recul avec un soin particulier pour participer à la qualité de l'espace public ;
- à l'échelle du terrain, inscrit les constructions dans un rapport cohérent et harmonieux entre les espaces bâtis et les espaces libres.

Un soin particulier est apporté à l'aménagement des espaces libres situés en limite d'une zone naturelle ou agricole afin de garantir une transition paysagère qualitative notamment par le choix des plantations qui y sont réalisées ou le maintien et la mise en valeur d'éléments traditionnels existants, tels que les murs, les haies, les alignements d'arbres.

Les principes généraux du traitement des espaces libres figurent au chapitre 3 de la partie 1 du règlement.

3.2 - Le traitement paysager des espaces libres : aspects quantitatifs

3.2.1 - Le coefficient de pleine terre

3.2.1.1 Règle générale

Le coefficient de pleine terre* minimal est de 30% de la superficie du terrain.

Pour la mise en œuvre des espaces de pleine terre, les coefficients de compensation*, prévus au paragraphe 3.1.4 du chapitre 3 de la partie 1 du règlement, sont applicables.

Pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et de services urbains*, le coefficient de pleine terre* ne leur est pas applicable dès lors qu'existent des contraintes ou spécificités architecturales, techniques ou fonctionnelles.

3.2.1.2 Règle graphique

Dès lors que figure au plan de zonage un coefficient de pleine terre* graphique, sa valeur se substitue à celle fixée au premier alinéa du paragraphe 3.2.1.1.

3.2.1.3 Règle qualitative

Dans les cas d'extensions* de constructions existantes* à la date d'approbation du PLUi, prévus au paragraphe 2.4.3 du présent règlement de zone, dont l'emprise au sol* est supérieure à celle prévue par la règle, le coefficient de pleine terre* fixé ci-dessus peut ne pas être respecté dès lors que la surface des espaces de pleine terre*, avant travaux, n'est pas réduite.

3.3 - Le traitement paysager des espaces libres : aspects qualitatifs

3.3.1 - Les espaces de pleine terre

Le traitement des espaces de pleine terre* est prévu au chapitre 3 (section 3.1) de la partie 1 du règlement).

3.3.2 - Les autres espaces libres

Les espaces libres*, autres que les espaces de pleine terre*, reçoivent un traitement paysager minéral et/ou végétal au regard du contexte environnant. Il s'agit de privilégier la localisation des espaces végétalisés et plantés à proximité de tels espaces aménagés sur les terrains voisins afin de tendre vers un regroupement des plantations au cœur des îlots verts.

- **La marge de recul**

L'espace compris entre la limite de voie* et les constructions est majoritairement végétalisé de façon à concourir à la qualité du paysage de la rue qu'il borde. Les espaces permettant d'accéder aux aires de stationnement et/ou les rampes d'accès au stationnement en sous-sol, sont traités dans la composition paysagère de la marge de recul.

- **Les espaces sur dalle**

Les espaces sur dalle, hormis ceux comptabilisés en espace de pleine terre, non affectés à un usage privatif et qui n'entrent pas dans le décompte de l'emprise au sol* des constructions, sont végétalisés dans la majeure partie de leur superficie.

- **Les espaces de stationnement**

Les aires de stationnement réalisées en surface sont conçues, tant dans le choix de leur localisation que dans leur traitement paysager, pour limiter leur impact visuel depuis l'espace public. Un arbre au moins est planté pour quatre places de stationnement. Ces plantations peuvent être regroupées et organisées dans une composition paysagère d'ensemble.

3.3.3 - Les plantations

Les plantations, qu'il s'agisse d'arbres ou de composition de haies, sont effectuées avec des essences locales.

Un arbre au moins est maintenu ou planté par tranche complète de 100 m² d'espace de pleine terre*.

3.4 - Les prescriptions graphiques relatives à la qualité paysagère et écologique

Les espaces ou éléments faisant l'objet d'une protection particulière au titre de la qualité paysagère et écologique sont délimités ou localisés aux plans de zonage. Il s'agit des cœurs d'îlots et lisières de jardins, des espaces collectifs végétalisés, des arbres identifiés, des continuités paysagères, des boisements urbains, des espaces boisés classés ainsi que de la bande de 50 mètres.

Les prescriptions spécifiques applicables à ces espaces et éléments figurent dans la partie 1 du règlement au chapitre 3.

Chapitre 4 - LA QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE

Rappels :

Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou éventuellement substitutive les dispositions graphiques figurant aux plans de zonage dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la qualité urbaine, architecturale et environnementale, au chapitre 4 de la partie 1 du règlement auquel il convient de se référer.

Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, la qualité urbaine, architecturale et environnementale peut faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLUi).

4.1 - L'insertion du projet dans son environnement

Les principes généraux de l'insertion du projet dans son environnement figurent au chapitre 4 de la partie 1 du règlement.

4.2 - L'aspect extérieur et qualité architecturale de la construction

4.2.1 - La conception des projets

Cette zone regroupe des tissus urbains dans lesquels l'ordonnancement et la volumétrie du bâti sont hétérogènes, tout en créant un front urbain sur rue en ordre discontinu.

Les objectifs poursuivis, tant pour les constructions nouvelles que les extensions*, sont :

- de promouvoir une forme urbaine d'habitat intermédiaire ou de petits collectifs,
- de constituer un front urbain structuré et discontinu pour créer transparences vers des îlots verts.

Les constructions sont conçues dans la recherche d'une qualité architecturale tout en présentant une simplicité dans leur volume et le traitement de leurs façades. A ce titre, le linéaire des façades des constructions est proportionné à la morphologie du tissu urbain environnant.

Leur architecture est adaptée au contexte urbain, sans faire obstacle à une architecture innovante.

Le choix des matériaux utilisés en façade des constructions est guidé, quant à leur aspect et leur texture, au regard de leur pérennité et leur perméabilité à la lumière, tout en évitant une trop grande diversité de matières et de couleurs sur une même façade.

4.2.2 - Le traitement des toitures*

La conception des toitures* est guidée par une simplicité des formes.

Différents types de toiture* tels que terrasse, à pans ou formes contemporaines sont admis dès lors qu'ils respectent une harmonie d'ensemble et des proportions cohérentes avec la hauteur de façade et la volumétrie de la construction.

La réalisation des toitures* végétalisées privilégie une qualité de mise en œuvre, un choix pertinent de dispositifs limitant leur entretien, afin d'assurer et de garantir une pérennité des végétaux.

Accusé de réception en préfecture
078-200059889-20260205-CC260205-20-1-DE
Date de télétransmission : 06/02/2026
Date de réception préfecture : 06/02/2026



Les équipements techniques situés en toiture* tels que système de refroidissement, chauffage, accès aux toitures* sont intégrés qualitativement de manière à ne pas porter atteinte à l'intégrité architecturale de la construction, ni au paysage urbain. En cas de toiture* à pans, les panneaux solaires sont intégrés dans les pans de toiture*.

4.3 - Les clôtures

Par leur aspect, leurs proportions, particulièrement leur hauteur, et le choix de leur traitement, les clôtures s'harmonisent avec la construction principale, le traitement des espaces libres et les caractéristiques dominantes des clôtures environnantes.

Le choix de leur traitement ou des matériaux privilégie leur caractère durable.

La conception et les caractéristiques des clôtures permettent la libre circulation de la petite faune.

4.3.1 - Les clôtures implantées en limite de voie*

La clôture constitue le marquage de la continuité de la rue et de la limite du domaine public.

Sa conception permet d'assurer que la marge de recul végétalisée entre la limite de voie* et la construction participe à l'ambiance de la rue. A ce titre, elle est constituée par une haie vive ou d'un dispositif rigide à claire voie de type barreaudage, surmontant ou non un mur bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre.

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.

Pour les constructions autres que celles destinées à l'habitation, des clôtures différentes peuvent être réalisées pour des raisons fonctionnelles ou de sécurité.

Les portails et autres dispositifs d'accès s'inscrivent dans la continuité des clôtures tout en recherchant une unité de composition. Pour des raisons de sécurité, les portails peuvent toutefois être implantés en recul par rapport à la limite de voie*. Les dispositifs d'accès sont limités aux besoins fonctionnels du projet.

4.3.2 - Les clôtures implantées en limites séparatives

Les clôtures formant une limite entre un espace construit et une zone agricole ou naturelle concourent au traitement de la transition vers les paysages naturels. A ce titre, les clôtures sont végétales, c'est-à-dire la plantation d'une haie composée d'essences locales, éventuellement doublée de lisses ou d'un grillage, sauf dans le cas où il s'agit de la continuité d'une clôture existante d'une autre nature.

Les autres clôtures ont une hauteur maximale de 2 mètres.

Pour les constructions autres que celles destinées à l'habitation, des clôtures différentes peuvent être réalisées pour des raisons fonctionnelles ou sécuritaires.

4.4 - Les prescriptions graphiques relatives à la qualité urbaine et architecturale

Les constructions, éléments ou ensembles faisant l'objet d'une protection particulière au titre de la qualité urbaine et architecturale sont délimités ou localisés au plan de zonage. Il s'agit des édifices et des éléments du patrimoine urbain et rural, des continuités bâties, des ensembles bâtis, ainsi que des ensembles cohérents.

Les prescriptions spécifiques applicables à ces constructions, ensembles et éléments figurent dans la partie 1 du règlement au chapitre 4.

Chapitre 5 - LES DÉPLACEMENTS ET LE STATIONNEMENT

Rappel :

Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, la desserte par les voies, l'aménagement des emprises publiques et les modalités de stationnement peuvent faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. document III du PLUi).

5.1 - Voies et accès

Les dispositions réglementaires relatives aux voies et aux accès se situent au chapitre 5 de la partie 1 du règlement, auquel il convient de se référer.

5.2 - Stationnement

5.2.1 - Dispositions relatives au stationnement

Les dispositions réglementaires relatives aux normes de stationnement des véhicules automobiles et des vélos, ainsi que leurs modalités de calcul, se situent au chapitre 5 de la partie 1 du règlement, auquel il convient de se référer.

5.2.2 - Modalités de réalisation des places de stationnement

Les dispositions relatives aux modalités de réalisation des places de stationnement sont prévues dans la partie 1 du règlement (chapitre 5).

Le mode de réalisation des places de stationnement contribue à l'insertion paysagère du projet au regard des caractéristiques particulières de son environnement.

La conception et la localisation des aires de stationnement en surface sont prévues, lorsqu'elles sont autorisées, au chapitre 3, section 3.3 du présent règlement de zone.

Chapitre 6 - LES ÉQUIPEMENTS ET LES RÉSEAUX

Rappel :

Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, les équipements et les réseaux peuvent faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLUi).

6.1 - Desserte par les réseaux

Les dispositions réglementaires relatives à la desserte par les réseaux se situent au chapitre 6 de la partie 1 du règlement, auquel il convient de se référer.

6.2 - Collecte des déchets

Les dispositions réglementaires relatives à la collecte des déchets se situent au chapitre 6 de la partie 1 du règlement, auquel il convient de se référer.

ZONE UDe

Rappel des principales caractéristiques de la zone

Cette zone correspond aux espaces situés à proximité de la Seine. Elle est composée de villas implantées sur de vastes terrains arborés.

L'objectif est de préserver la qualité de ce tissu urbain, en préservant la volumétrie des constructions et leur rapport avec l'espace végétal qui les entoure.

Les termes utilisés dans le règlement identifiés par un astérisque () font l'objet d'une définition ou d'une disposition réglementaire figurant dans la partie 1 du règlement : "définitions et dispositions communes".*

Il convient de s'y référer pour disposer d'une bonne compréhension de la règle et d'en faire une juste application.

Chapitre 1 - LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET L'USAGE DES SOLS

Rappels :

Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou éventuellement substitutive :

- les dispositions transversales prévues au chapitre 1 de la partie 1 du règlement, notamment les secteurs de mixité sociale ;
- les dispositions graphiques figurant aux plans de zonage dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la destination des constructions, au chapitre 1 de la partie 1 du règlement auquel il convient de se référer.

Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, l'usage des sols et la destination des constructions peuvent faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLUi).

1.1 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités du sol interdits

Il est utile de rappeler que toute occupation ou utilisation du sol qui n'est pas interdite au titre de la présente section ou qui n'est pas soumise à des conditions particulières (section 1.2) est admise.

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. les occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte au caractère de la zone ;
2. les constructions à destination d'entrepôt ;
3. les constructions à destination de commerce de gros ;
4. l'aménagement de terrains de camping et de parcs résidentiels de loisirs dès lors qu'ils ne constituent pas des équipements d'intérêt collectif et services publics.

Toutefois, les constructions ou occupations et utilisations du sol existantes avant la date d'approbation du PLUi et régulièrement autorisées ayant une destination interdite par le présent règlement, peuvent faire l'objet d'extensions mesurées ou de travaux conservatoires.

1.2 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités soumis à conditions

1.2.1 - Conditions relatives à la destination des constructions, à la nature des travaux et leur localisation

1. Les constructions à destination de **commerce de détail et d'artisanat principalement destiné à la vente de biens ou de services**, dès lors que leur surface de plancher est au plus égale à 150 m².

Dans tous les cas, est admise une augmentation de 10% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi.

2. les constructions à destination de **restauration, et d'activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle**, d'une surface de plancher au plus égale à 150 m² ;
3. **les constructions à destination d'industrie dès lors qu'il s'agit d'activité artisanale** et qu'elles ne sont pas susceptibles d'engendrer des nuisances incompatibles avec le caractère dominant de la zone ;
4. les constructions et installations à destination d'équipement d'intérêt collectif et services publics ;

5. les constructions, travaux et installations nécessaires au fonctionnement de services urbains* ;
6. les affouillements ou exhaussements des sols, dès lors qu'ils sont liés et nécessaires à :
 - des travaux de construction ou des occupations et utilisations du sol admises par le règlement ;
 - la lutte contre des risques ou des nuisances de toute nature ;
 - la mise en valeur ou la restauration d'espaces écologiques sensibles, tels que les zones humides.

Chapitre 2 - LA MORPHOLOGIE ET L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Rappels :

Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou éventuellement substitutive les dispositions graphiques figurant aux plans de zonage dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la volumétrie et de l'implantation des constructions, aux chapitres 2 et 3 de la partie 1 du règlement auxquels il convient de se référer.

Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, la volumétrie et l'implantation des constructions peuvent faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLUi).

2.1 - L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

2.1.1 - Règle générale

Les constructions sont implantées en recul de la limite de voie*.

Le recul*, est au moins égal à 5 mètres ($RI \geq 5$ m).

Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et de services urbains* peuvent être implantées en limite de voie* ou avec un recul* moindre que celui fixé ci-dessus, dès lors qu'existent des contraintes ou spécificités architecturales, techniques ou fonctionnelles. Le choix de leur implantation prend cependant en considération les caractéristiques dominantes de l'environnement urbain dans lequel s'inscrit la construction.

2.1.2 - Règles qualitatives

Dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement, une implantation différente de celle prévue ci-dessus peut être admise ou imposée dans les cas suivants :

1. pour les constructions identifiées aux plans de zonage comme faisant l'objet de prescriptions relatives à la qualité urbaine et architecturale, dès lors que le choix d'implantation de la construction ou de l'extension* est fait de façon à mettre en valeur les caractéristiques de la construction, de la continuité bâtie, de l'ensemble bâti ou de l'ensemble cohérent considéré ;
2. lorsque l'implantation d'une construction ne peut pas être conforme à la règle en raison de la préservation d'un élément ou d'un espace végétal identifié au plan de zonage au titre de la qualité paysagère et écologique. Dans ce cas, le choix d'implantation de la construction est déterminé afin de mettre en valeur cet élément, tout en prenant en compte la morphologie urbaine environnante ;
3. lorsqu'il s'agit de l'implantation d'une construction qui s'inscrit dans une séquence urbaine significative dont l'organisation morphologique particulière ne correspond pas à la règle. Dans ce cas, la construction est implantée en respectant la même implantation qu'une des constructions édifiées sur un des terrains limitrophes ;

4. lorsque eu égard aux caractéristiques particulières du terrain*, telles qu'une configuration irrégulière, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs limites de voie* (terrain d'angle notamment...), l'implantation de la construction ne peut pas être conforme à la règle. Dans ce cas, le choix d'implantation de la construction est déterminé afin d'adapter la construction en vue de son insertion sur le terrain, en prenant en compte la morphologie urbaine environnante ;
5. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension* de constructions existantes* à la date d'approbation du PLUi implantées différemment de la règle. Dans ce cas, l'extension* peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction existante ;
6. lorsqu'il s'agit de la mise en œuvre de dispositifs d'isolation en saillie des façades d'une construction existante* à la date d'approbation du PLUi, implantée différemment de la règle ou que les travaux rendraient la construction non conforme à la règle. Dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés dès lors que les dispositifs d'isolation présentent une épaisseur au plus égale à 20 cm et qu'ils sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction existante.

2.2 - L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

2.2.1 - Règle générale

Les constructions sont implantées en retrait* des limites séparatives*.

Le retrait* est au moins égal à 6 mètres ($R \geq 6 \text{ m}$).

Toutefois, peuvent être implantées en limite séparative* des annexes* dont la hauteur totale* est au plus égale à 3,50 mètres, à l'exception des piscines couvertes ou non.

Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et de services urbains* peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait* de ces dernières. Le choix de leur implantation prend en considération les contraintes ou spécificités architecturales, techniques ou fonctionnelles liées à la nature de l'équipement, les caractéristiques dominantes de l'environnement urbain dans lequel s'inscrit la construction ainsi que la configuration du terrain.

2.2.2 - Règles qualitatives

Dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement, une implantation différente de celle prévue ci-dessus peut être admise ou imposée dans les cas suivants :

1. pour les constructions identifiées aux plans de zonage comme faisant l'objet de prescriptions relatives à la qualité urbaine et architecturale, dès lors que le choix d'implantation de la construction ou de l'extension* est fait de façon à mettre en valeur les caractéristiques de la construction, de la continuité bâtie, de l'ensemble bâti ou de l'ensemble cohérent considéré ;
2. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension* d'une construction existante* à la date d'approbation du PLUi dont l'implantation n'est pas conforme à la règle, dès lors qu'ils sont réalisés dans le respect d'une harmonie d'ensemble avec la construction existante et qu'aucune baie* nouvelle n'est créée dans les parties de la construction qui ne respecteraient pas le retrait* minimal prévu par la règle ;
3. lorsqu'il s'agit de la mise en œuvre de dispositifs d'isolation en saillie des façades d'une construction existante* à la date d'approbation du PLUi implantée différemment de la règle ou que les travaux rendraient la construction non conforme à la règle. Dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés dès lors que les dispositifs d'isolation présentent une épaisseur au plus égale à 20 cm et qu'ils sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction existante.

2.3 - L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

2.3.1 - Règle générale

La distance* minimale entre constructions ou parties de construction non contiguës implantées sur un même terrain* est au moins égale à 10 mètres ($D \geq 10$ m).

La distance* entre une annexe* et une autre construction n'est pas réglementée.

La distance* entre des constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et de services urbains* n'est pas réglementée.

2.3.2 - Règles qualitatives

Dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement, une implantation différente de celle prévue ci-dessus peut être admise ou imposée dans les cas suivants :

1. pour les constructions identifiées aux plans de zonage comme faisant l'objet de prescriptions relatives à la qualité urbaine et architecturale, dès lors que le choix d'implantation de la construction ou de l'extension* est fait de façon à mettre en valeur les caractéristiques de la construction, de la continuité bâtie, de l'ensemble bâti ou de l'ensemble cohérent considéré ;
2. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension* de constructions existantes* à la date d'approbation du PLUi, dont l'implantation n'est pas conforme à la règle, dès lors qu'elle est réalisée dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction et que cette extension n'a pas pour effet de réduire la distance existante entre les deux constructions ;
3. lorsqu'il s'agit de la mise en œuvre de dispositifs d'isolation en saillie des façades d'une construction existante* à la date d'approbation du PLUi, présentant une distance* inférieure à celle exigée par la règle ou que ces travaux auraient pour effet de rendre inférieure à celle exigée par la règle, dès lors que les dispositifs d'isolation présentent une épaisseur au plus égale à 20 cm et qu'ils sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction existante.

2.4 - L'emprise au sol des constructions

2.4.1 - Règle générale

Le coefficient d'emprise au sol* des constructions est limité à **20 %** de la superficie du terrain.

Le coefficient d'emprise au sol* n'est pas réglementé pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et de services urbains*.

2.4.2 - Règles graphiques

Dès lors que figure aux plans de zonage un coefficient d'emprise au sol*, sa valeur se substitue à celle fixée au paragraphe 2.4.1.

2.4.3 - Règles qualitatives

Dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement, une emprise au sol différente de celle prévue ci-dessus peut être admise ou imposée dans les cas suivants :

1. lorsque, eu égard aux caractéristiques particulières du terrain*, tel qu'une topographie accidentée, la construction ne peut pas être conforme à la règle. Dans ce cas, le coefficient d'emprise au sol fixé par la règle peut être augmenté de 10% afin d'adapter la construction en vue de son insertion sur le terrain, en prenant en compte la morphologie urbaine environnante ;
2. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension* de constructions existantes* à la date d'approbation du PLUi présentant une emprise au sol* supérieure à celle requise par la règle ou que ces travaux auraient pour effet de rendre supérieure à celle requise par la règle, dès lors qu'elle est limitée à une augmentation de 20 m² de l'emprise au sol* existante, à la date d'approbation du PLUi ;

3. lorsqu'il s'agit de la mise en œuvre de dispositifs d'isolation en saillie des façades d'une construction existante* à la date d'approbation du PLUi, présentant une emprise au sol* supérieure à celle requise par la règle ou que les travaux rendraient la construction non conforme à la règle. Dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés dès lors que les dispositifs d'isolation présentent une épaisseur au plus égale à 20 cm et qu'ils sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction existante.

2.5 - La hauteur maximale des constructions

2.5.1 - Règle générale

La hauteur en gabarit* des constructions est définie par :

- une hauteur de façade* limitée à 9 mètres ($H_f \leq 9$ m) ;
- un volume enveloppe de toiture* limité à 3,50 mètres ($VET \leq 3,50$ m).

Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et de services urbains* peuvent avoir une hauteur* différente de celles fixées ci-dessus, dès lors qu'existent des contraintes ou spécificités architecturales, techniques ou fonctionnelles. Dans ce cas, la hauteur* de la construction est déterminée afin de répondre à ces contraintes tout en prenant en considération les caractéristiques dominantes de l'environnement urbain dans lequel s'inscrit la construction.

2.5.2 - Règles graphiques

Dès lors que figure aux plans de zonage une hauteur, sa valeur se substitue à la hauteur de façade* fixée ci-dessus.

Dans le cas où la légende d'un plan de zonage indique qu'est applicable un plan des filets de hauteur, il convient de se référer à la partie 1 du règlement, chapitre 2 (paragraphe 2.5.4).

2.5.3 - Règles qualitatives

Dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement, une hauteur différente de celles prévues ci-dessus peut être admise ou imposée dans les cas suivants :

1. pour les constructions identifiées aux plans de zonage comme faisant l'objet de prescriptions relatives à la qualité urbaine et architecturale, dès lors que la hauteur est au plus égale à celle de la construction existante*, de la continuité bâtie, de la construction dans l'ensemble bâti ou dans l'ensemble cohérent considéré ;
2. lorsqu'en égard aux caractéristiques particulières du terrain*, telles qu'une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs voies d'altimétrie différente, la construction ne peut pas être conforme à la règle. Dans ce cas, la hauteur en gabarit est adaptée afin que la volumétrie de la construction favorise son insertion sur le terrain, en prenant en compte la morphologie urbaine environnante ;
3. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension* de constructions existantes* à la date d'approbation du PLUi dont la hauteur n'est pas conforme à la règle, dès lors qu'ils sont réalisés dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la hauteur de la construction existante* ;
4. lorsqu'il s'agit de la mise en œuvre de dispositifs d'isolation par surélévation de la toiture d'une construction existante* à la date d'approbation du PLUi, présentant une hauteur supérieure à celle exigée par la règle ou que ces travaux auraient pour effet de rendre supérieure à celle exigée par la règle, dès lors que la surélévation demeure limitée à la seule nécessité de la mise en œuvre du dispositif d'isolation.

Chapitre 3 - LA QUALITÉ PAYSAGÈRE ET ÉCOLOGIQUE

Rappels :

Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou éventuellement substitutive les dispositions graphiques figurant aux plans de zonage dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la qualité paysagère et écologique, au chapitre 3 de la partie 1 du règlement auquel il convient de se référer.

Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, le traitement paysager et végétal des espaces peut faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLUi).

3.1 - Les espaces libres, leurs composantes et les principes généraux de leur traitement

Le traitement des espaces libres prend en compte la valeur paysagère du site à très forte dominante végétale. A cet effet, les espaces libres* reçoivent un traitement paysager de qualité et sont végétalisés dans une composition structurée dans ses différentes strates végétales*. Cette composition paysagère permet de maintenir et/ou de renforcer la trame verte urbaine par la recherche de continuités végétales.

La conception des projets privilégie une composition paysagère qui :

- à l'échelle du paysage, s'accorde avec les caractéristiques du site et la proximité de la Seine ;
- à l'échelle du terrain, organise un rapport entre espaces bâtis et espaces libres* qui laisse une place prépondérante aux surfaces végétalisées ;
- prend en compte, le cas échéant, le caractère arboré du terrain.

Un soin particulier est apporté à l'aménagement des espaces libres situés en limite d'une zone naturelle ou agricole afin de garantir une transition paysagère qualitative notamment par le choix des plantations qui y sont réalisées ou le maintien et la mise en valeur d'éléments traditionnels existants, tels que les murs, les haies, les alignements d'arbres.

Les principes généraux du traitement des espaces libres figurent au chapitre 3 de la partie 1 du règlement.

3.2 - Le traitement paysager des espaces libres : aspects quantitatifs

3.2.1 - Le coefficient de pleine terre

3.2.1.1 Règle générale

Le coefficient de pleine terre* minimal est de **40%** de la superficie du terrain.

Pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et de services urbains*, le coefficient de pleine terre* ne leur est pas applicable dès lors qu'existent des contraintes ou spécificités architecturales, techniques ou fonctionnelles.

3.2.1.2 Règle graphique

Dès lors que figure au plan de zonage un coefficient de pleine terre* graphique, sa valeur se substitue à celle fixée au premier alinéa du paragraphe 3.2.1.1.

3.2.1.3 Règle qualitative

Dans les cas d'extensions* de constructions existantes* à la date d'approbation du PLUi, prévus au paragraphe 2.4.3 du présent règlement de zone, dont l'emprise au sol* est supérieure à celle prévue par la règle, le coefficient de pleine terre* fixé ci-dessus peut ne pas être respecté dès lors que la surface des espaces de pleine terre*, avant travaux, n'est pas réduite.

3.3 - Le traitement paysager des espaces libres : aspects qualitatifs

3.3.1 - Les espaces de pleine terre

Le traitement des espaces de pleine terre* est prévu au chapitre 3 (section 3.1) de la partie 1 du règlement).

3.3.2 - Les autres espaces libres

Les espaces libres*, autres que les espaces de pleine terre*, reçoivent un traitement paysager minéral et/ou végétal au regard du contexte environnant. Il s'agit de privilégier la localisation des espaces végétalisés et plantés à proximité de tels espaces aménagés sur les terrains voisins afin de tendre vers un regroupement des plantations.

- **La marge de recul**

L'espace compris entre la limite de voie* et les constructions est majoritairement végétalisé de façon à concourir au paysage de la rue qu'il borde.

- **Les espaces sur dalle**

Les espaces sur dalle, hormis ceux comptabilisés en espace de pleine terre, non affectés à un usage privatif et qui n'entrent pas dans le décompte de l'emprise au sol* des constructions, sont végétalisés dans la majeure partie de leur superficie.

- **Les espaces de stationnement**

Les aires de stationnement réalisées en surface sont conçues, tant dans le choix de leur localisation que dans leur traitement paysager, pour limiter leur impact visuel depuis l'espace public. Un arbre au moins est planté pour quatre places de stationnement. Ces plantations peuvent être regroupées et organisées dans une composition paysagère d'ensemble.

3.3.3 - Les plantations

Les plantations, qu'il s'agisse d'arbres ou de composition de haies, sont effectuées avec des essences locales.

Un arbre au moins est maintenu ou planté par tranche complète de 100 m² d'espace de pleine terre*.

3.4 - Les prescriptions graphiques relatives à la qualité paysagère et écologique

Les espaces ou éléments faisant l'objet d'une protection particulière au titre de la qualité paysagère et écologique sont délimités ou localisés aux plans de zonage. Il s'agit des cœurs d'îlots et lisières de jardins, des espaces collectifs végétalisés, des arbres identifiés, des continuités paysagères, des boisements urbains, des espaces boisés classés ainsi que de la bande de 50 mètres.

Les prescriptions spécifiques applicables à ces espaces et éléments figurent dans la partie 1 du règlement au chapitre 3.

Chapitre 4 - LA QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE

Rappels :

Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou éventuellement substitutive les dispositions graphiques figurant aux plans de zonage dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la qualité urbaine, architecturale et environnementale, au chapitre 4 de la partie 1 du règlement auquel il convient de se référer.

Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, la qualité urbaine, architecturale et environnementale peut faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLUi).

4.1 - L'insertion du projet dans son environnement

Les principes généraux de l'insertion du projet dans son environnement figurent au chapitre 4 de la partie 1 du règlement.

4.2 - L'aspect extérieur et qualité architecturale de la construction

4.2.1 - La conception des projets

Dans cette zone qui regroupe les secteurs résidentiels en bord de Seine, les projets sont conçus en tenant compte de cette situation paysagère spécifique.

A ce titre, les projets sont conçus pour :

- développer une architecture de qualité, tant dans l'ordonnancement des constructions que dans leurs volumétries ainsi que dans le choix des matériaux utilisés ;
- garantir un rapport renforcé entre les constructions et l'organisation paysagère des espaces libres* composant leur jardin ;
- traiter avec un soin particulier l'espace entre la limite de voie et les constructions, y compris la clôture, afin de créer un paysage sur rue homogène et de qualité.

Les annexes sont traitées avec le même soin et avec la même recherche de qualité que la construction principale.

4.2.2 - Le traitement des toitures*

La conception des toitures* est guidée par une simplicité des formes.

Différents types de toiture* tels que terrasse, à pans ou formes contemporaines sont admis dès lors qu'ils respectent une harmonie et des proportions cohérentes avec la hauteur de façade et la volumétrie de la construction.

La réalisation des toitures* végétalisées privilégie une qualité de mise en œuvre, un choix pertinent de dispositifs limitant leur entretien, afin d'assurer et de garantir une pérennité des végétaux.

Les équipements techniques situés en toiture* tels que système de refroidissement, chauffage, accès aux toitures* sont intégrés qualitativement de manière à ne pas porter atteinte à l'intégrité architecturale de la construction, ni au paysage urbain. En cas de toiture* à pans, les panneaux solaires sont intégrés dans les pans de toiture*.

4.3 - Les clôtures

Par leur aspect, leurs proportions, particulièrement leur hauteur, et le choix de leur traitement, les clôtures s'harmonisent avec la construction principale, le traitement des espaces libres et les caractéristiques dominantes des clôtures environnantes.

Le choix de leur traitement ou des matériaux privilégie leur caractère durable.

La conception et les caractéristiques des clôtures permettent la libre circulation de la petite faune.

4.3.1 - Les clôtures implantées en limite de voie*

La clôture constitue le marquage de la continuité de la rue et de la limite du domaine public.

Sa conception permet d'assurer que la marge de recul végétalisée entre la limite de voie* et la construction participe à l'ambiance de la rue.

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.

Dès lors qu'une clôture ancienne et de qualité existe, il convient de la conserver, quelle que soit sa hauteur, voire de la restaurer. Il en est de même pour les portails.

Les portails et autres dispositifs d'accès s'inscrivent dans la continuité des clôtures tout en recherchant une unité de composition. Pour des raisons de sécurité, les portails peuvent toutefois être implantés en recul par rapport à la limite de voie*. Les dispositifs d'accès sont limités aux besoins fonctionnels du projet.

4.3.2 - Les clôtures implantées en limites séparatives

Les clôtures formant une limite entre un espace construit et une zone agricole ou naturelle concourent au traitement de la transition vers les paysages naturels. A ce titre, les clôtures sont végétales, c'est-à-dire la plantation d'une haie composée d'essences locales, éventuellement doublée de lisses ou d'un grillage, sauf dans le cas où il s'agit de la continuité d'une clôture existante d'une autre nature.

Les autres clôtures ont une hauteur maximale de 2 mètres.

Pour les constructions autres que celles destinées à l'habitation, des clôtures différentes peuvent être réalisées pour des raisons fonctionnelles ou sécuritaires.

4.4 - Les prescriptions graphiques relatives à la qualité urbaine et architecturale

Les constructions, éléments ou ensembles faisant l'objet d'une protection particulière au titre de la qualité urbaine et architecturale sont délimités ou localisés au plan de zonage. Il s'agit des édifices et des éléments du patrimoine urbain et rural, des continuités bâties, des ensembles bâtis, ainsi que des ensembles cohérents.

Les prescriptions spécifiques applicables à ces constructions, ensembles et éléments figurent dans la partie 1 du règlement au chapitre 4.

Chapitre 5 - LES DÉPLACEMENTS ET LE STATIONNEMENT

Rappel :

Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, la desserte par les voies, l'aménagement des emprises publiques et les modalités de stationnement peuvent faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. document III du PLUi).

5.1 - Voies et accès

Les dispositions réglementaires relatives aux voies et aux accès se situent au chapitre 5 de la partie 1 du règlement, auquel il convient de se référer.

5.2 - Stationnement

5.2.1 - Dispositions relatives au stationnement

Les dispositions réglementaires relatives aux normes de stationnement des véhicules automobiles et des vélos, ainsi que leurs modalités de calcul, se situent au chapitre 5 de la partie 1 du règlement, auquel il convient de se référer.

5.2.2 - Modalités de réalisation des places de stationnement

Les dispositions relatives aux modalités de réalisation des places de stationnement sont prévues dans la partie 1 du règlement (chapitre 5).

Le mode de réalisation des places de stationnement contribue à l'insertion paysagère du projet au regard des caractéristiques particulières de son environnement.

La conception et la localisation des aires de stationnement en surface sont prévues, lorsqu'elles sont autorisées, au chapitre 3, section 3.3 du présent règlement de zone.

Chapitre 6 - LES ÉQUIPEMENTS ET LES RÉSEAUX

Rappel :

Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, les équipements et les réseaux peuvent faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLUi).

6.1 - Desserte par les réseaux

Les dispositions réglementaires relatives à la desserte par les réseaux se situent au chapitre 6 de la partie 1 du règlement, auquel il convient de se référer.

6.2 - Collecte des déchets

Les dispositions réglementaires relatives à la collecte des déchets se situent au chapitre 6 de la partie 1 du règlement, auquel il convient de se référer.

ZONE UEe

Rappel des principales caractéristiques de la zone

Cette zone regroupe les principaux parcs d'activités économiques du territoire, telles que celles des Hauts Reposoirs, des Garennes, des Cettons.

Elle a vocation à accueillir des activités économiques autres que les commerces de détail importants.

L'objectif est de préserver des espaces exclusivement destinés au développement, à la modernisation des activités de production existantes et à l'implantation de nouvelles entreprises.

La zone UEe comprend trois secteurs :

- **le secteur UEe1**, correspondant au projet "Mantes Innovaparc" sur la commune de Buchelay ;
- **le secteur UEe2**, correspondant au projet "Ecopôle Seine-Aval" sur les communes de Carrières-sous-Poissy et de Triel-sur-Seine, comprenant un **sous-secteur UEe2a** correspondant aux destinations industrielles spécifiques du site ;
- **le secteur UEe3**, correspondant au projet "Renault ASC" sur la commune de Flins-sur-Seine.

Les termes utilisés dans le règlement identifiés par un astérisque () font l'objet d'une définition ou d'une disposition réglementaire figurant dans la partie 1 du règlement : "définitions et dispositions communes".*

Il convient de s'y référer pour disposer d'une bonne compréhension de la règle et d'en faire une juste application.

Chapitre 1 - LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET L'USAGE DES SOLS

Rappels :

Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou éventuellement substitutive les dispositions graphiques figurant aux plans de zonage dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la destination des constructions, au chapitre 1 de la partie 1 du règlement à laquelle il convient de se référer.

Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, l'usage des sols et la destination des constructions peuvent faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLUi).

1.1 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités du sol interdits

Sont interdits les destinations de constructions, usages des sols et natures d'activités, autres que ceux autorisés sous conditions à la section 1.2 ci-dessous.

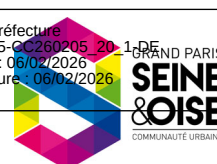
1.2 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités soumis à conditions

Dès lors qu'ils sont compatibles avec la vocation principale de la zone, sont admis les constructions, installations et usages des sols suivants :

1.2.1 - Sont autorisés, les constructions, installations et usages des sols suivants à condition qu'ils soient compatibles avec la vocation principale de la zone Dans la zone UEe et le secteur UEe1 :

1. Les constructions à destination d'industrie, de bureau, d'entrepôt et les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire ;
2. Les constructions à destination de **commerce de gros, d'activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, d'hébergement hôtelier et touristique et de cinéma** ;
3. Les constructions à destination de **commerce de détail et d'artisanat principalement destiné à la vente de biens ou de services**, dès lors que :
 - soit leur surface de plancher est au plus égale à 150 m² **dans la zone UEe** et 300 m² **dans le secteur UEe1** ;
 - soit qu'il s'agit de commerces liés à l'automobile tel que vente de véhicules, concession automobiles, réparation, lavage de voitures, distribution de carburant ;
4. Les constructions à destination de **restauration**, d'une surface de plancher au plus égale à 300 m² ;
5. Les constructions et installations à destination d'**équipements d'intérêt collectif et services publics**, dès lors qu'il s'agit :
 - de locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés ;
 - de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ;
 - d'établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale ;
 - d'équipements sportifs ;
6. **La réalisation de pontons** directement liés et nécessaires à des activités économiques ;

Accusé de réception en préfecture
078-200059889-20260205-CC260205-20-1-DE
Date de télétransmission : 06/02/2026
Date de réception préfecture : 06/02/2026



7. Les constructions à destination de **logement** dès lors que cumulativement :
 - elles sont directement liées et nécessaires au gardiennage d'activités situées dans la zone,
 - leur surface de plancher est au plus égale à 100 m²,
 - elles sont intégrées dans une construction à destination principale autre que l'habitation ;
8. La reconstruction de **foyers d'hébergement** existants avant l'approbation du PLUi ;
9. **L'extension* de constructions à destination d'habitation** existantes avant la date d'approbation du PLUi ;
10. **Les installations et ouvrages nécessaires à des équipements** d'intérêt collectif ou à des services publics suivants :
 - les ouvrages d'infrastructure terrestre et fluviale, ainsi que les constructions, les équipements et les installations techniques qui leur sont directement liés et nécessaires à leur bon fonctionnement ;
 - les ouvrages et installations nécessaires et directement liés au bon fonctionnement des réseaux autres que ceux visés ci-dessus ;
11. Les constructions, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement de services urbains* ;
12. **Le stockage et le dépôt de matériaux** ou de matériel à l'air libre à la condition d'être
 - liés à l'exercice d'une activité autorisée dans la zone ;
 - localisés et aménagés de façon à être peu visibles des voies et depuis les terrains voisins ;
13. Les affouillements ou exhaussements des sols, dès lors qu'ils sont liés et nécessaires à :
 - des travaux de construction ou des occupations et utilisations du sol admises par le règlement ;
 - la lutte contre des risques ou des nuisances de toute nature ;
 - la valorisation des déchets par enfouissement (article L. 541-32 du code de l'environnement) ;
 - la mise en valeur ou la restauration d'espaces écologiques sensibles, tels que les zones humides.
14. **En outre, dans le secteur UEe1**, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, ainsi que celles qui sont nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production.

1.2.2 - Dans le secteur UEe2, à l'exception du sous-secteur UEe2a

1. Les constructions à destination **d'industrie et de bureau** ;
2. Les constructions à destination **d'entrepôt** dès lors qu'elles sont liées à une autre activité économique principale autorisée et exercée dans la zone ;
3. Les constructions à destination **d'artisanat et de commerce de détail et de commerce de gros** dès lors que leur surface de vente* est inférieure à 1 500 m² ;
4. Les constructions à destination **d'hébergement hôtelier et touristique** ;
5. Les constructions à destination **d'équipements d'intérêt collectif et services publics** ;

6. Les installations et ouvrages nécessaires à des équipements d'intérêt collectif ou à des services publics suivants :
 - les ouvrages d'infrastructure terrestre et fluviale, ainsi que les constructions, les équipements et les installations techniques qui leur sont directement liés et nécessaires à leur bon fonctionnement ;
 - les ouvrages et installations nécessaires et directement liés au bon fonctionnement des réseaux autres que ceux visés ci-dessus ;
7. Les constructions, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement de services urbains* ;
8. Les constructions à destination de **logement** dès lors qu'elles sont directement liées et nécessaires au gardiennage d'activités situées dans la zone ;
9. Les constructions, ouvrages et installations correspondant à l'activité extractive et manufacturière directement liés à l'exploitation des carrières, y compris les infrastructures et équipements nécessaires au transport des matériaux ainsi que le stockage, le tri, le transit, le traitement et la valorisation des déchets inertes ;
10. Les affouillements ou exhaussements des sols, dès lors qu'ils sont liés et nécessaires à :
 - des travaux de construction ou des occupations et utilisations du sol admises par le règlement ;
 - la lutte contre des risques ou des nuisances de toute nature ;
 - la valorisation des déchets par enfouissement (article L. 541-32 du code de l'environnement) ;
 - la mise en valeur ou la restauration d'espaces écologiques sensibles, tels que les zones humides ;
 - des aménagements paysagers ;
 - des aménagements hydrauliques ;
 - des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public ;
 - la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.

1.2.3 - Dans le sous-secteur UEe2a

1. Les constructions à destination d'industrie et les constructions à destination de bureau qui leur sont directement liées ;
2. Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics ;
3. Les installations et ouvrages nécessaires à des équipements d'intérêt collectif ou à des services publics suivants :
 - les ouvrages d'infrastructure terrestre et fluviale, ainsi que les constructions, les équipements et les installations techniques qui leur sont directement liés et nécessaires à leur bon fonctionnement ;
 - les ouvrages et installations nécessaires et directement liés au bon fonctionnement des réseaux autres que ceux visés ci-dessus ;
4. Les constructions, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement de services urbains* ;
5. Les constructions, ouvrages et installations correspondant à l'activité extractive et manufacturière directement liés à l'exploitation des carrières, y compris les infrastructures et équipements nécessaires au transport des matériaux ainsi que le stockage, le tri, le transit, le traitement et la valorisation des déchets inertes ;

6. Les affouillements ou exhaussements des sols, dès lors qu'ils sont liés et nécessaires à :

- des travaux de construction ou des occupations et utilisations du sol admises par le règlement ;
- la lutte contre des risques ou des nuisances de toute nature ;
- la valorisation des déchets par enfouissement (article L. 541-32 du code de l'environnement) ;
- la mise en valeur ou la restauration d'espaces écologiques sensibles, tels que les zones humides ;
- des aménagements paysagers ;
- des aménagements hydrauliques ;
- des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public ;
- la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.

Chapitre 2 - LA MORPHOLOGIE ET L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Rappels :

Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou éventuellement substitutive les dispositions graphiques figurant aux plans de zonage dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la volumétrie et de l'implantation des constructions, aux chapitres 2 et 3 de la partie 1 du règlement à laquelle il convient de se référer.

Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, la volumétrie et l'implantation des constructions peuvent faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLUi).

2.1 - L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

2.1.1 - Dans la zone UEe et le secteur UEe1

Les constructions sont implantées soit en limite de voie*, soit en recul*.

Le choix d'implantation des constructions par rapport à la limite de voie* et de la profondeur du recul est guidé au regard de la composition urbaine environnante, la nature de la ou des voie(s) concernée(s), l'aspect architectural de la construction ainsi que sa fonctionnalité.

2.1.2 - Dans le secteur UEe2

2.1.2.1 Pour les constructions implantées sur des terrains bordés par une ou des voie(s) ou emprise(s) publique(s) d'une largeur inférieure ou égale à 30 mètres.

En l'absence d'orientation relative à l'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques, reportée sur le schéma de l'OAP de la « Boucle de Chanteloup – secteur du port de Triel – Ecopole », les constructions ou parties de construction sont implantées en limite de voie* sur 25% au moins du linéaire du terrain bordant la voie. En cas de recul*, ce dernier est au moins égal à 2 mètres (RI ≥ 2 m).

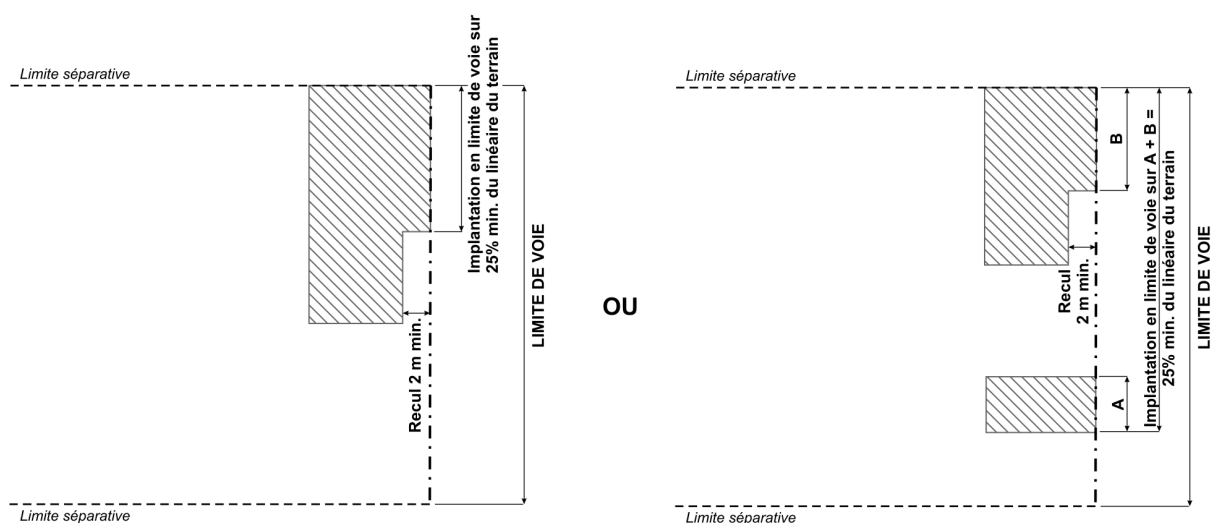
Dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement, une implantation différente de celle prévue ci-avant peut être admise ou imposée lorsqu'il s'agit de travaux d'extension* d'une construction existante* à la date d'approbation du PLUi dont l'implantation n'est pas conforme à la règle, dès lors qu'ils sont réalisés dans le respect d'une harmonie d'ensemble avec la construction existante, sans que le recul ne soit réduit.

2.1.2.2 Pour les constructions implantées sur des terrains bordés par une ou des voie(s) ou emprise(s) publique(s) d'une largeur supérieure à 30 mètres.

En l'absence d'orientation relative à l'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques, reportée sur le schéma de l'OAP de la Boucle de Chanteloup – secteur du port de Triel - Ecopole :

- au nord de la voie : les constructions ou parties de construction sont implantées en recul* de la limite de voie*. Le recul* est au moins égal à 10 mètres ($RI \geq 10$ m) ;
- au sud de la voie : les constructions ou parties de construction sont implantées en limite de voie* sur 25% au moins du linéaire du terrain bordant la voie. En cas de recul*, ce dernier est au moins égal à 2 mètres ($RI \geq 2$ m).

Dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement, une implantation différente de celle prévue ci-avant peut être admise ou imposée lorsqu'il s'agit de travaux d'extension* d'une construction existante* à la date d'approbation du PLUi dont l'implantation n'est pas conforme à la règle, dès lors qu'ils sont réalisés dans le respect d'une harmonie d'ensemble avec la construction existante, sans que le recul ne soit réduit.

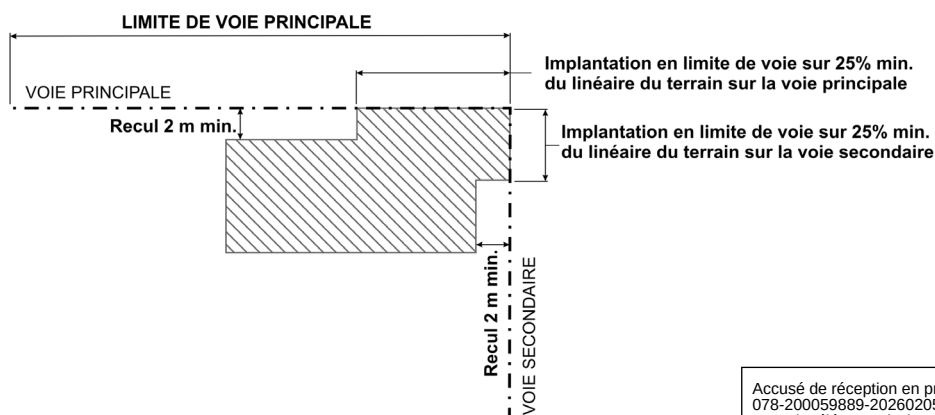


2.1.2.3 Pour les constructions implantées sur des terrains à l'angle de deux voies

En l'absence d'orientation relative à l'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques, reportée sur le schéma de l'OAP de la « Boucle de Chanteloup – secteur du port de Triel – Ecopole », les constructions ou parties de construction sont implantées :

- en limite de voie* sur 25% au moins du linéaire du terrain bordant la voie principale,
- en limite de voie* sur 25% au moins du linéaire du terrain bordant la voie secondaire.

En cas de recul*, ce dernier est au moins égal à 2 mètres ($RI \geq 2$ m).



Dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement, une implantation différente de celle prévue ci-avant peut être admise ou imposée lorsqu'il s'agit de travaux d'extension* d'une construction existante* à la date d'approbation du PLUi dont l'implantation n'est pas conforme à la règle, dès lors qu'ils sont réalisés dans le respect d'une harmonie d'ensemble avec la construction existante, sans que le recul ne soit réduit.

2.1.3 - Dans le sous-secteur UEe2a

Les constructions sont implantées soit en limite de voie*, soit en recul*.

En cas de recul*, ce dernier est au moins égal à :

- 1 mètre ($RI \geq 1$ m), pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, de services urbains* et les installations classées pour la protection de l'environnement*,
- 2 mètres ($RI \geq 2$ m), pour les autres constructions.

Dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement, une implantation différente de celle prévue ci-dessus peut être admise ou imposée lorsqu'il s'agit de travaux d'extension* d'une construction existante* à la date d'approbation du PLUi dont l'implantation n'est pas conforme à la règle, dès lors qu'ils sont réalisés dans le respect d'une harmonie d'ensemble avec la construction existante, sans que le recul existant ne soit réduit.

2.2 - L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

2.2.1 - Règle générale

2.2.1.1 Dans la zone UEe

Les constructions sont implantées soit sur les limites séparatives*, soit en retrait* de ces dernières.

Toutefois, une implantation des constructions en retrait* est obligatoire dans les cas suivants :

- lorsque la limite séparative correspond à la limite d'une zone urbaine mixte ou d'une zone à urbaniser mixte. Dans ce cas, le retrait est au moins égal à 5 mètres.
- lorsque la limite séparative correspond à la limite d'une zone AP, AV, NP et NV. Dans ce cas, le retrait est au moins égal à 10 mètres.

2.2.1.2 Dans le secteur UEe1

Non réglementé.

2.2.1.3 Dans le secteur UEe2

Pour l'application de la présente règle, les dispositions du paragraphe 2.2.3 et de la section 2.5 de la partie 1 du règlement ne sont pas applicables.

Définitions :

La lettre L représente la distance horizontale minimale de tout point de la construction à édifier au point de la limite séparative* le plus rapproché. Cette distance est comptée depuis le parement extérieur des murs et depuis la limite extérieure des balcons, mais à l'exclusion des éléments architecturaux de faible emprise, des perrons ou autres semblables saillies.

La lettre H représente la hauteur au faîtage (ou au sommet de l'acrotère dans le cas de toiture dont la pente est inférieure à 5%) de la construction à édifier. Dans le cas de terrain en pente, la hauteur H est mesurée depuis le niveau moyen du sol au droit de l'implantation de la construction.

• Dans le secteur UEe2

En l'absence d'orientation relative à l'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques, reportée sur le schéma de l'OAP de la « Boucle de Chanteloup – secteur du port de Triel – Ecopole », les constructions ou parties de construction sont implantées :

- pour au moins 25 % de leur façade de la construction, sur au moins une des limites séparatives* ;
- pour la partie édifiée en retrait, la façade ou partie de façade, respecte un retrait L, par rapport à la limite séparative* la plus proche au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction ($L \geq H/2$).

Accusé de réception en préfecture
078-200059889-20260205-CC260205-20-1-DE
Date de télétransmission : 06/02/2026
Date de réception préfecture : 06/02/2026



- **Dans le sous-secteur UEe2a**

En l'absence d'orientation relative à l'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques, reportée sur le schéma de l'OAP de la « Boucle de Chanteloup – secteur du port de Triel – Ecopole », les constructions ou parties de construction sont implantées :

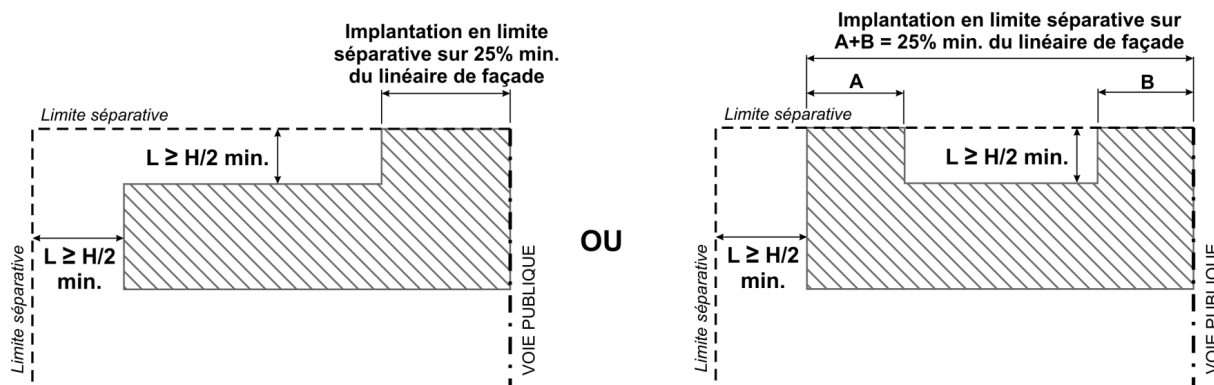
- sur une ou plusieurs limites séparatives*, en ce cas, la construction est implantée sur une des limites séparatives pour au moins 25 % de sa façade,
- et/ou en retrait de ces limites séparatives*.

En cas de retrait L par rapport à la limite séparative* la plus proche, ce dernier est au moins égal à 2 mètres.

- **Dispositions particulières**

Pour les terrains situés à l'angle de voies, les constructions sont implantées :

- soit sur une ou plusieurs limites séparatives* ;
- soit en retrait d'une ou plusieurs limites séparatives*. Toute façade en retrait des limites séparatives respecte un retrait L, par rapport à la limite séparative la plus proche au moins égal à la moitié de la hauteur des constructions ($L \geq H/2$).



Les locaux destinés au stationnement des vélos dont la hauteur est inférieure à 3,50 mètres peuvent être implantés sur les limites séparatives ou avec un retrait L au moins égal à 1 mètre.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et aux constructions et installations relevant du régime des ICPE (Installations Classées pour la Protection de l'Environnement) peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives, ou avec un retrait L au moins égal à 1 mètre.

2.2.2 - Règles qualitatives

Dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement, une implantation différente de celle prévue ci-dessus peut être admise ou imposée dans les cas suivants :

1. pour les constructions identifiées aux plans de zonage comme faisant l'objet de prescriptions relatives à la qualité urbaine et architecturale, dès lors que le choix d'implantation de la construction ou de l'extension* est fait de façon à mettre en valeur les caractéristiques de la construction, de la continuité bâtie, de l'ensemble bâti ou de l'ensemble cohérent considéré ;
2. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension* d'une construction existante* à la date d'approbation du PLUi dont l'implantation n'est pas conforme à la règle, dès lors qu'ils sont réalisés dans le respect d'une harmonie d'ensemble avec la construction existante ;

3. lorsqu'il s'agit de la mise en œuvre de dispositifs d'isolation en saillie des façades d'une construction existante* à la date d'approbation du PLUi, implantée différemment de la règle ou que les travaux rendraient la construction non conforme à la règle. Dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés dès lors que les dispositifs d'isolation présentent une épaisseur au plus égale à 20 cm et qu'ils sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction existante.

2.3 - L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementée.

2.4 - L'emprise au sol des constructions

2.4.1 - Règle générale

2.4.1.1 Dans la zone UEe

Le coefficient d'emprise au sol* des constructions est limité à **60 %** de la superficie du terrain.

Le coefficient d'emprise au sol* n'est pas réglementé pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et de services urbains*.

2.4.1.2 Dans le secteur UEe1

Le coefficient d'emprise au sol* n'est pas réglementé.

2.4.1.3 Dans le secteur UEe2 et le sous-secteur UEe2a

Le coefficient d'emprise au sol* des constructions est limité à **70 %** de la superficie du terrain.

2.4.2 - Règles graphiques

Dès lors que figure aux plans de zonage un coefficient d'emprise au sol*, sa valeur se substitue à celle fixée au paragraphe 2.4.1.

2.4.3 - Règles qualitatives

Dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement, une emprise au sol différente de celle prévue ci-dessus peut être admise ou imposée dans les cas suivants :

1. Lorsque, eu égard aux caractéristiques particulières du terrain*, telle qu'une topographie accidentée, la construction ne peut pas être conforme à la règle. Dans ce cas, le coefficient d'emprise au sol fixé par la règle peut être augmenté de 10% afin d'adapter la construction en vue de son insertion sur le terrain, en prenant en compte la morphologie urbaine environnante ;
2. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension* de constructions existantes* à la date d'approbation du PLUi* présentant une emprise au sol* supérieure à celle requise par la règle ou que ces travaux auraient pour effet de rendre supérieure à celle requise par la règle, dès lors qu'elle est limitée à une augmentation de 10% de l'emprise au sol* existante, à la date d'approbation du PLUi ;
3. lorsqu'il s'agit de la mise en œuvre de dispositifs d'isolation en saillie des façades d'une construction existante* à la date d'approbation du PLUi, présentant une emprise au sol* supérieure à celle requise par la règle ou que les travaux rendraient la construction non conforme à la règle. Dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés dès lors que les dispositifs d'isolation présentent une épaisseur au plus égale à 20 cm et qu'ils sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction existante.

2.5 - La hauteur maximale des constructions

2.5.1 - Dans la zone UEe et le secteur UEe1

La hauteur maximale des constructions est encadrée par une règle de hauteur totale* et une règle de gabarit de hauteur sur la zone. Ces deux règles s'appliquent cumulativement.

2.5.1.1 Hauteur totale des constructions

La hauteur totale* des constructions est limitée à 20 mètres.

Cette hauteur totale* est augmentée de 1 mètre dans le cas où un confinement lié à la pollution des sols le nécessite.

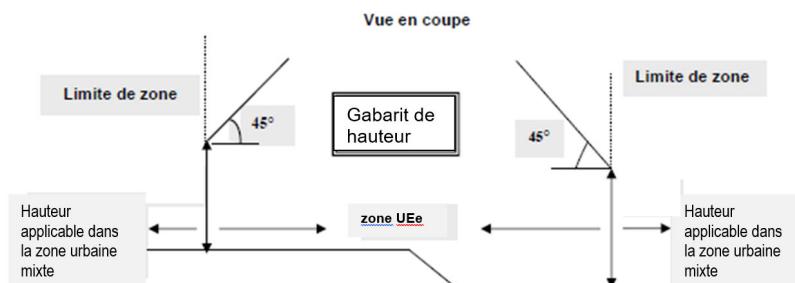
La hauteur totale* des constructions et installations à destination d'industrie et à destination de services urbains* peut être supérieure aux normes visées ci-dessus, dès lors que des contraintes techniques ou fonctionnelles liées à la nature de l'activité, nécessitent une hauteur plus importante.

2.5.1.2 Gabarit de hauteur sur la zone

La hauteur totale* des constructions est limitée par un gabarit applicable à compter des limites séparatives* de la zone UEe dès lors qu'elles sont contiguës à une zone urbaine mixte ou à urbaniser mixte.

Ce gabarit est défini par :

- une verticale élevée à l'aplomb des limites séparatives de la zone UEe, dont la hauteur correspond à la hauteur de façade* des constructions applicable dans la zone limitrophe ;
- un plan incliné à 45° vers l'intérieur de la zone UEe, ayant pour base le sommet de la verticale (cf. schéma réglementaire en coupe ci-dessous)



Ce gabarit n'est pas applicable :

- aux constructions, installations et ouvrages à destination d'industrie qui pour des raisons techniques ou fonctionnelles nécessitent une hauteur plus importante ;
- aux constructions et installations à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et de services urbains*, dès lors qu'existent des contraintes ou spécificités architecturales, techniques ou fonctionnelles. Dans ce cas, la hauteur de façade* de la construction est déterminée afin de répondre à ces contraintes tout en prenant en considération les caractéristiques dominantes de l'environnement urbain dans lequel s'inscrit la construction.

2.5.2 - Dans le secteur UEe2 et le sous-secteur UEe2a

Pour l'application de la présente règle, les dispositions de la section 2.5 de la partie 1 du règlement ne sont pas applicables.

- **Définition des modalités de calcul de la hauteur**

La hauteur maximale des constructions H se mesure :

- à partir du niveau de la voirie ou des espaces publics (existants, à modifier ou à créer dans le cadre de l'opération d'aménagement) situés au droit du point médian de la construction,
- jusqu'au point le plus haut de la construction.

Sont admis en dépassement des hauteurs maximales fixées, les éléments suivants :

- les éléments techniques tels que cheminées, locaux techniques, etc. ;
- les éléments et locaux techniques liés à la production d'énergie renouvelable : panneaux solaires, aérogénérateurs, etc. ;
- les pylônes, supports de lignes électriques et d'antennes.

- **Dispositions générales**

La hauteur H maximale des constructions est limitée à 15 mètres.

- **Dispositions particulières**

Cas des constructions et installations à destinations spécifiques :

La hauteur des constructions peut atteindre 18 mètres pour :

- les constructions et installations rendues nécessaires par les process industriels de production/fabrication ou d'organisation du stockage ;
- les constructions dont la surface de plancher est entièrement destinée à la destination de bureau ;
- les constructions mixtes artisanat/bureaux ou industrie/bureaux, dès lors que la surface de plancher affectée à la destination de bureaux est supérieure à 30 % de la surface de plancher totale.

Cas des constructions existantes* non conformes aux dispositions du présent règlement :

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux travaux d'entretien, d'amélioration et de mise aux normes des constructions existantes ne respectant pas les règles définies.

Cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

La hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

2.5.3 - Règles graphiques

Dès lors que figure aux plans de zonage une hauteur, sa valeur se substitue à la hauteur fixée au paragraphe 2.5.1.

2.5.4 - Règles qualitatives

Dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement, une hauteur différente de celles prévues ci-dessus peut être admise ou imposée dans les cas suivants :

1. pour les constructions identifiées aux plans de zonage comme faisant l'objet de prescriptions relatives à la qualité urbaine et architecturale, dès lors que la hauteur est au plus égale à celle de la construction existante*, de la continuité bâtie, de la construction dans l'ensemble bâti ou dans l'ensemble cohérent considéré ;

2. lorsque eu égard aux caractéristiques particulières du terrain*, telles qu'une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs voies d'altimétrie différente, la construction ne peut pas être conforme à la règle. Dans ce cas, la hauteur de la construction est adaptée afin que la volumétrie de la construction favorise son insertion sur le terrain, en prenant en compte la morphologie urbaine environnante ;
3. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension* de constructions existantes* à la date d'approbation du PLUi dont la hauteur n'est pas conforme à la règle, dès lors qu'ils sont réalisés dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la hauteur de la construction existante ;
4. lorsqu'il s'agit de la mise en œuvre de dispositifs d'isolation par surélévation de la toiture* d'une construction existante* à la date d'approbation du PLUi, présentant une hauteur supérieure à celle exigée par la règle ou que ces travaux auraient pour effet de rendre supérieure à celle exigée par la règle, dès lors que la surélévation demeure limitée à la seule nécessité de la mise en œuvre du dispositif d'isolation.

Chapitre 3 - LA QUALITÉ PAYSAGÈRE ET ÉCOLOGIQUE

Rappels :

Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou éventuellement substitutive les dispositions graphiques figurant aux plans de zonage dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la qualité paysagère et écologique, au chapitre 3 de la partie 1 du règlement auquel il convient de se référer.

Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, le traitement paysager et végétal des espaces peut faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLUi).

3.1 - Les espaces libres, leurs composantes et les principes généraux de leur traitement

Les principes généraux du traitement des espaces libres figurent au chapitre 3 de la partie 1 du règlement.

3.2 - Le traitement paysager des espaces libres : aspects quantitatifs

3.2.1 - Le coefficient de pleine terre

3.2.1.1 Règle générale

Le coefficient de pleine terre* minimal est de **15%** de la superficie du terrain.

Pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et de services urbains*, le coefficient de pleine terre* ne leur est pas applicable dès lors qu'existent des contraintes ou spécificités architecturales, techniques ou fonctionnelles.

3.2.1.2 Règle graphique

Dès lors que figure au plan de zonage un coefficient de pleine terre* graphique, sa valeur se substitue à celle fixée au premier alinéa du paragraphe 3.2.1.1.

3.2.1.3 Règle qualitative

Dans les cas d'extensions* de constructions existantes* à la date d'approbation du PLUi, prévus au paragraphe 2.4.3 du présent règlement de zone, dont l'emprise au sol* est supérieure à celle prévue par la règle, le coefficient de pleine terre* fixé ci-dessus peut ne pas être respecté dès lors que la surface des espaces de pleine terre*, avant travaux, demeure inchangée.

Accusé de réception en préfecture
078-200059889-20260205-CC260205-20-1-DE
Date de télétransmission : 06/02/2026
Date de réception préfecture : 06/02/2026



3.3 - Le traitement paysager des espaces libres : aspects qualitatifs

3.3.1 - Les espaces de pleine terre

Le traitement des espaces de pleine terre* est prévu au chapitre 3 (section 3.1) de la partie 1 du règlement).

3.3.2 - Les autres espaces libres

Les espaces libres*reçoivent un traitement paysager minéral et/ou végétal au regard du contexte environnant.

- **Les espaces de stationnement**

Les aires de stationnement réalisées en surface sont conçues, tant dans le choix de leur localisation que dans leur traitement paysager, pour limiter leur impact visuel depuis l'espace public. Un arbre au moins est planté pour quatre places de stationnement. Ces plantations peuvent être organisées dans une composition paysagère sur le terrain*.

- **Les espaces de retrait**

Dans la zone UEe, à l'exception de ses secteurs et sous-secteurs, dès lors que les constructions sont implantées en retrait des limites d'une zone urbaine ou à urbaniser mixte ou d'une zone naturelle ou agricole, les espaces de retrait sont constitués d'une bande ou d'un écran végétal d'une épaisseur de 3 mètres minimum. Toutefois, des dispositifs différents sont admis sous réserve d'un aménagement paysager de qualité et approprié au site environnant.

- **Les espaces de recul**

Dans la zone UEe, à l'exception de ses secteurs et sous-secteurs, dès lors que les constructions sont implantées en recul* de la limite de voie*, le traitement de l'espace de recul est composé :

- soit d'une bande végétale d'un minimum d'un mètre de large aménagée et plantée d'une végétation opaque constituée de végétaux arrivés à maturité. Le choix des essences est à adapter aux végétaux environnants et se fait parmi les essences locales ;
- soit d'une bande végétale arbustive d'une profondeur minimale comprise entre 3 et 5 mètres.

Toutefois, des traitements différents peuvent être admis sous réserve d'un aménagement paysager harmonieux sur l'ensemble du terrain. En toute hypothèse, les dispositifs choisis participent à la mise en scène qualitative de la construction et des espaces environnants.

- **Les espaces de recul dans le secteur UEe1**

Dès lors que les constructions sont implantées en recul* de la limite de voie*, l'espace de recul bénéficie d'un traitement paysager, harmonieux et qualitatif.

- **Les espaces de recul dans le secteur UEe2 et le sous-secteur UEe2a**

Dès lors que les constructions sont implantées en recul* de la limite de voie*, peuvent être admis dans les espaces de recul, sous réserve d'un aménagement paysager harmonieux sur l'ensemble du terrain :

- les constructions ponctuelles, légères et démontables,
- les aires de stationnement,
- les circulations douces,
- les dispositifs superficiels de gestion des eaux pluviales,
- les constructions, travaux, aménagements et ouvrages de transports de matériaux liés aux constructions existantes.

- **Les plantations**

Les plantations, qu'il s'agisse d'arbres ou de composition de haies, sont effectuées avec des essences locales.

3.4 - Les prescriptions graphiques relatives à la qualité paysagère et écologique

Les espaces ou éléments faisant l'objet d'une protection particulière au titre de la qualité paysagère et écologique sont délimités ou localisés aux plans de zonage. Il s'agit des cœurs d'îlots et lisières de jardins, des espaces collectifs végétalisés, des arbres identifiés, des continuités paysagères, des boisements urbains, des espaces boisés classés ainsi que de la bande de 50 mètres.

Les prescriptions spécifiques applicables à ces espaces et éléments figurent dans la partie 1 du règlement au chapitre 3.

Chapitre 4 - LA QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE

Rappels :

Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou éventuellement substitutive les dispositions graphiques figurant aux plans de zonage dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la qualité urbaine, architecturale et environnementale, au chapitre 4 de la partie 1 du règlement auquel il convient de se référer.

Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, la qualité urbaine, architecturale et environnementale peut faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLUi).

4.1 - L'insertion du projet dans son environnement

Les principes généraux de l'insertion du projet dans son environnement figurent au chapitre 4 de la partie 1 du règlement.

4.2 - L'aspect extérieur et qualité architecturale de la construction

4.2.1 - La conception des projets

- **Principes généraux**

Cette zone qui accueille des activités économiques de production, qu'elles soient artisanales ou industrielles, se caractérise par une certaine diversité morphologique des constructions.

L'objectif principal vise l'insertion qualitative du projet au sein de la zone et à son environnement.

Les constructions ou ouvrages, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur des constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier, prennent en compte l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels ou urbains ainsi que la conservation des perspectives paysagères ou monumentales.

- **Principes adaptés**

Il s'agit de concevoir l'insertion du projet à une échelle plus large que celle du seul terrain d'assiette de la construction, et plus particulièrement :

- dans les séquences urbaines constituées, les constructions répondent aux besoins fonctionnels de l'activité tout en tenant compte de son environnement urbain ;
- à proximité de tissus urbains constitués à dominante résidentielle, une attention particulière est portée sur la volumétrie des constructions pour assurer une transition adaptée ;

- la conception des constructions, dans leur volumétrie et leur aspect, prend en compte les caractéristiques de la composition et de la structure de la zone dans laquelle elles sont implantées ;
- le stockage des matériaux à l'air libre nécessite la conception d'un aménagement végétal et/ou minéral ayant pour effet d'en réduire l'impact visuel.

4.2.2 - La volumétrie et l'aspect des constructions

Les petits volumes sont à traiter avec simplicité.

Pour les grands volumes, sont recherchés des rythmes au niveau des formes, des structures apparentes, des traitements des façades et des ouvertures.

Différents types de toiture* tels que terrasse, à pans ou formes contemporaines sont admis dès lors qu'ils respectent une harmonie d'ensemble et des proportions cohérentes avec la hauteur de façade de la construction. La réalisation des toitures* végétalisées privilégie une qualité de mise en œuvre, un choix pertinent de dispositifs limitant leur entretien, afin d'assurer et de garantir leur pérennité.

Dans le secteur UEe2, les toitures terrasses inaccessibles des constructions dont la hauteur totale* est inférieure ou égale à 12 mètres sont végétalisées.

Le recours à des matériaux et à des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction visant à améliorer le confort des usagers et à limiter l'impact sur l'environnement de la construction ou à renforcer l'utilisation d'énergie renouvelable, est encouragé.

Les ouvrages et édifices techniques propres à la construction (parabole, climatisation, etc.), à l'exception des dispositifs liés aux énergies renouvelables, sont dissimulés ou constituent un élément de la composition architecturale.

L'emploi brut de matériaux est autorisé à condition que leur mise en œuvre concoure à la qualité architecturale du projet et ne soit pas de nature à compromettre son insertion dans le site.

4.3 - Les clôtures

Les clôtures formant une limite avec une zone agricole ou naturelle concourent au traitement de la transition vers les paysages naturels. A ce titre, les clôtures sont conçues pour éviter une rupture entre les espaces naturels et les espaces bâtis, en intégrant un traitement végétal.

La hauteur des clôtures implantées sur limites séparatives* est limitée à 2 mètres, lorsque le terrain contigu est classé dans une zone urbaine mixte ou à urbaniser mixte. Toutefois, une hauteur plus importante peut être admise pour des motifs liés aux risques que peut engendrer l'activité concernée par le projet.

Dans le secteur UEe2, la hauteur des clôtures sur rue et sur les limites séparatives est limitée à 2 mètres. Cette disposition n'est pas applicable aux équipements d'intérêt collectif et services publics et de services urbains*.

4.4 - Les prescriptions graphiques relatives à la qualité urbaine et architecturale

Les constructions, éléments ou ensembles faisant l'objet d'une protection particulière au titre de la qualité urbaine et architecturale sont délimités ou localisés au plan de zonage. Il s'agit des édifices et des éléments du patrimoine urbain et rural, des continuités bâties, des ensembles bâtis, ainsi que des ensembles cohérents.

Les prescriptions spécifiques applicables à ces constructions, ensembles et éléments figurent dans la partie 1 du règlement au chapitre 4.

Chapitre 5 - LES DÉPLACEMENTS ET LE STATIONNEMENT

Rappel :

Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, la desserte par les voies, l'aménagement des emprises publiques et les modalités de stationnement peuvent faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLUi).

5.1 - Voies et accès

Les dispositions réglementaires relatives aux voies et aux accès se situent au chapitre 5 de la partie 1 du règlement, auquel il convient de se référer.

En outre, les accès sont conçus pour limiter les manœuvres sur la voie de desserte*.

Les aires de manœuvre sont adaptées à l'activité considérée et sont prévues sur le terrain*.

5.2 - Stationnement

5.2.1 - Dans la zone UEe

5.2.1.1 Dispositions relatives au stationnement

Les dispositions réglementaires relatives aux normes de stationnement des véhicules automobiles et des vélos, ainsi que leurs modalités de calcul, se situent au chapitre 5 de la partie 1 du règlement, auquel il convient de se référer.

5.2.1.2 Modalités de réalisation des places de stationnement

Les dispositions relatives aux modalités de réalisation des places de stationnement sont prévues dans la partie 1 du règlement (chapitre 5).

Le mode de réalisation des places de stationnement contribue à l'insertion paysagère du projet au regard des caractéristiques particulières de son environnement.

La conception et la localisation des aires de stationnement en surface sont prévues, lorsqu'elles sont autorisées, au chapitre 3, section 3.3 du présent règlement de zone.

5.2.2 - Dans le secteur UEe1

Les dispositions suivantes applicables au secteur UEe1 se substituent à celles prévues à la section 5.2 de la partie 1 du règlement, sauf pour les normes relatives aux vélos.

5.2.2.1 Dispositions relatives au stationnement

- **Normes de stationnement pour les véhicules motorisés des constructions nouvelles**

Destinations et sous-destinations	Normes minimales
Logements	1 place par tranche de 70 m ² de surface de plancher
Bureaux	1 place par tranche de 50 m ² de surface de plancher
Activités artisanales, locaux industriels, laboratoires, dépôts	1 place par tranche de 100 m ² de surface de plancher
Entrepôts	1 place par tranche de 400 m ² de surface de plancher
Commerces inférieurs à 300 m ² de surface de vente	1 place
Cinéma, salle de spectacle	1 place pour 3 fauteuils
Hôtels, hôpitaux, cliniques, établissements de soins	1 place pour 4 chambres
Établissements d'enseignement	Le nombre de places est déterminé en fonction de la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune (proximité gare, existence ou non de parc public de stationnement, etc.).

Le nombre de places de stationnement nécessaire au fonctionnement et à la fréquentation des équipements de services publics et des établissements recevant du public et des bureaux sera déterminé en fonction de la nature de l'établissement, de l'équipement ou du service public, de leur groupement, de la situation de la construction, des possibilités de dessertes par les transports en commun et de la polyvalence éventuelle d'utilisation des aires de stationnement.

Les résultats en nombre de places découlant des normes sont arrondis au nombre entier le plus proche. Pour l'application de cette disposition, si le résultat est égal ou supérieur à 1,5, le nombre de places requis est 2. Si le résultat est inférieur ou égal à 1,49, le nombre de places est 1.

- **Normes de stationnement pour les vélos**

Les dispositions relatives aux normes de stationnement pour les vélos sont prévues dans la partie 1 du règlement, section 5.2.4.

5.2.2.2 Modalités de réalisation des places de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations est assuré en dehors des voies publiques.

A titre indicatif la superficie préconisée pour le stationnement d'un véhicule, y compris les accès, est de 25 m².

Dans le cas d'opérations complexes comportant plusieurs catégories d'occupation du sol, il est possible de réaliser un parc de stationnement commun à l'ensemble ou à une partie de l'opération, sous réserve qu'il corresponde aux besoins particuliers et justifiés des occupations ou utilisations du sol et qu'il respecte les conditions normales d'utilisation. Les automobilistes utilisant ce parking banalisé et mutualisé, peuvent utiliser n'importe quelle place disponible.

Toutefois, pour les programmes d'activités, lorsque les pointes hebdomadaires de ces activités ne sont pas simultanées, le calcul des places peut prendre en considération le principe de mutualisation.

Les cas non prévus sont assimilés aux catégories dont ils se rapprochent ou à défaut font l'objet d'une étude particulière.

5.2.3 - Dans le secteur UEe2

Les dispositions suivantes applicables au secteur UEe2 se substituent à celles prévues à la section 5.2 de la partie 1 du règlement, sauf pour les normes relatives aux vélos et le paragraphe 5.2.3.5.

5.2.3.1 Dispositions relatives au stationnement

- **Normes de stationnement pour les véhicules motorisés des constructions nouvelles**

Les règles applicables aux établissements et constructions non prévus ci-dessous sont celles auxquelles ces établissements sont le plus directement assimilables.

Destinations et sous-destinations	Normes minimales
Bureaux	1 place par tranche de 50 m ² de surface de plancher
Activités artisanales, locaux industriels, laboratoires, dépôts	1 place par tranche de 100 m ² de surface de plancher et une aire de livraison dimensionnée en fonction des besoins de la construction
Entrepôts	1 place par tranche de 500 m ² de surface de plancher
Commerces	1 place par tranche de 50 m ² de surface de plancher et une aire de livraison dimensionnée en fonction des besoins de la construction
Équipement d'intérêt collectif et services publics, Hébergement hôtelier et touristique	La surface de stationnement est déterminée en fonction des besoins induits par la construction (personnel, personnes accueillies), et les possibilités de stationnement liées au quartier avoisinant.

Modalités de calcul des places de stationnement :

Lorsque le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m² de surface de plancher réalisée, le calcul se fait par tranche entière entamée.

Lorsque le projet comporte plusieurs destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher construites.

- **Normes de stationnement pour les véhicules motorisés des constructions existantes**

Les normes prévues ci-avant s'appliquent aux travaux sur constructions existantes*, à l'exception de ceux ne créant pas de surface de plancher supplémentaire et sous réserve que les places existantes soient conservées ou reconstituées.

Dans le cas de changements de destination, le nombre de places doit correspondre à la nouvelle destination.

En cas de division foncière :

- les nouvelles constructions sont soumises aux dispositions du présent article,
- le nombre de place(s) de stationnement existant et/ou déjà pris en compte dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme doit être maintenu.

- **Normes de stationnement pour les vélos**

Les dispositions relatives aux normes de stationnement pour les vélos sont prévues dans la partie 1 du règlement, section 5.2.4.

5.2.3.2 Modalités de réalisation des places de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations est assuré en dehors des voies publiques.

Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes.

Caractéristiques techniques des places de stationnement :

Les places de stationnement pour véhicules légers doivent être facilement accessibles et respecter une superficie minimum de 25 m², accès compris, par place.

Pour les constructions à destination des bureaux et/ou des commerces, au-delà de la réalisation de 20 places de stationnement, lorsque cela est techniquement possible, une proportion de 50 % minimum des places de stationnement doit être :

- - intégrée dans le volume de la construction (ou d'une construction annexe) ;
- - ou enterrée ;
- - ou semi-enterrée et couverte.

Le nombre de places devant être réalisé en respectant des conditions spécifiques de la précédente disposition est arrondi au nombre entier supérieur, dès lors que la décimale est égale ou supérieure à 5.

5.2.4 - Dans le secteur UEe3

Dans le secteur UEe3, les dispositions applicables ci-dessous se substituent aux dispositions de l'article 5.2.2.1 « Normes pour les constructions nouvelles » de la partie 1 du règlement, concernant uniquement les normes de stationnement des véhicules motorisés pour les constructions nouvelles à destination d'entrepôt :

Destinations et sous-destinations	Normes minimales
Entrepôts	Le nombre de places de stationnement doit répondre aux besoins nouveaux induits par la nature, la fonction, le type d'utilisateurs et la localisation des constructions ou ouvrages réalisés. Les normes minimales suivantes doivent être respectées : - pour les véhicules automobiles et utilitaires : le stationnement doit présenter un minimum de 10% de la surface de plancher ; - pour les poids lourds : le stationnement doit présenter 1 place par tranche de 2500 m² de surface de plancher. Le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m² de surface de plancher entamée. Les espaces dédiés au chargement et au déchargement des marchandises doivent être prévus et organisés hors voirie et adaptés à la nature de l'activité.

Chapitre 6 - LES ÉQUIPEMENTS ET LES RÉSEAUX

Rappel :

Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, les équipements et les réseaux peuvent faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLUi).

6.1 - Desserte par les réseaux

Les dispositions réglementaires relatives à la desserte par les réseaux se situent au chapitre 6 de la partie 1 du règlement, auquel il convient de se référer.

6.2 - Collecte des déchets

Les dispositions réglementaires relatives à la collecte des déchets se situent au chapitre 6 de la partie I du règlement, auquel il convient de se référer.

ZONE UEf

Rappel des principales caractéristiques de la zone

Cette zone concerne notamment les espaces portuaires existants (Lima y et Conflans-Sainte-Honorine) et futurs (Port Seine Métropole Ouest, extension du Port de Lima y, Port de Triel).

Il s'agit d'une zone spécialisée, qui est réservée principalement aux activités et occupations des sols liées au trafic fluvial et éventuellement ferré des marchandises.

Cette zone comprend trois secteurs :

- UEf1, qui correspond au Port de Lima y et qui comprend un sous-secteur UEf1a pour l'extension du port,
- UEf2, qui correspond au futur Port Seine Métropole Ouest et qui comprend deux sous-secteurs :
 - UEf2a, désignant les espaces concentrés autour de la darse, qui sont directement accessibles à la voie d'eau ou à la voie ferrée,
 - UEf2b, désignant les espaces à dominante naturelle dans la zone portuaire,
- UEf3, qui correspond au futur Port de Triel

Les termes utilisés dans le règlement identifiés par un astérisque () font l'objet d'une définition ou d'une disposition réglementaire figurant dans la partie 1 du règlement : "définitions et dispositions communes".*

Il convient de s'y référer pour disposer d'une bonne compréhension de la règle et d'en faire une juste application.

Chapitre 1 - LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET L'USAGE DES SOLS

Rappels :

Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou éventuellement substitutive les dispositions graphiques figurant aux plans de zonage dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la destination des constructions, au chapitre 1 de la partie 1 du règlement à laquelle il convient de se référer.

Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, l'usage des sols et la destination des constructions peuvent faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLU).

1.1 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités du sol interdits

Sont interdits les destinations de constructions, usages des sols et natures d'activités, autres que ceux autorisés sous conditions à la section 1.2 ci-dessous.

1.2 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités soumis à conditions

1.2.1 - Sont autorisés, les constructions, installations et usages des sols suivants à condition :

- qu'ils soient compatibles avec la vocation principale de la zone, de ses secteurs ou de ses sous-secteurs,
- et, en outre, dans le sous-secteur Uef2a, qu'ils soient liés à la voie d'eau ou à la voie ferrée,

1.2.1.1 Dans la zone Uef, ses secteurs et sous-secteurs, à l'exception du sous-secteur Uef2b

1. **Les constructions et installations (y compris les installations classées pour la protection de l'environnement) à caractère industriel et d'entrepôt** (entrepôts, manutention, transformation, tri et transit de marchandises...), à condition que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants.
2. **Les constructions à destination de bureaux** liées aux activités autorisées dans la zone.
3. **Les constructions à destination de commerce de gros** liées aux activités autorisées dans la zone.
4. **Les constructions à destination de commerce de détail** liées aux activités autorisées dans la zone ou situées dans le pôle de services et le centre de vie identifiés dans les orientations d'aménagement et de programmation.
5. **Les constructions à destination d'activités de services** liées aux activités autorisées dans la zone ou situées dans le pôle de services et le centre de vie identifiés dans les orientations d'aménagement et de programmation.
6. **Les constructions et installations à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics**, dès lors qu'il s'agit :
 - de locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés ;
 - de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ;
 - d'établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale ;

- d'équipements sportifs ;
 - d'équipements directement liés aux besoins des personnes travaillant dans le secteur ;
7. les constructions, travaux et installations nécessaires au fonctionnement de services urbains* ;
 8. Les activités de plaisance.
 9. **Les constructions à destination de logement** dès lors que cumulativement :
 - elles sont directement liées et nécessaires au gardiennage d'activités situées dans la zone,
 - leur surface de plancher est au plus égale à 100 m²,
 - elles sont intégrées dans une construction à destination principale autre que l'habitation.
 10. Les affouillements ou exhaussements des sols, dès lors qu'ils sont liés et nécessaires à :
 - des travaux de construction ou des occupations et utilisations du sol admises par le règlement dans la zone ou ses secteurs;
 - la lutte contre des risques ou des nuisances de toute nature ;
 - la valorisation des déchets par enfouissement (article L. 541-32 du code de l'environnement) ;
 - la mise en valeur ou la restauration d'espaces écologiques sensibles, tels que les zones humides
 - des travaux de mise en valeur des paysages, d'un site ou d'un vestige archéologique ;
 - de travaux et aménagements hydrauliques.
 11. **Les installations et ouvrages nécessaires à des équipements** d'intérêt collectif ou à des services publics suivants :
 - les ouvrages d'infrastructure terrestre et fluviale, ainsi que les constructions, les équipements et les installations techniques qui leur sont directement liés et nécessaires à leur bon fonctionnement ;
 - les ouvrages et installations nécessaires et directement liés au bon fonctionnement des réseaux autres que ceux visés ci-dessus.
 12. **Le stockage et le dépôt de matériaux** ou de matériel couverts ou à l'air libre à la condition d'être liés à l'exercice d'une activité autorisée dans la zone.
 13. Les dépôts d'hydrocarbures sous réserve que toutes dispositions soient prises pour limiter les risques d'incendie et en éviter la propagation.

1.2.1.2 Dans le secteur UEf2

Sont, en outre, admis les constructions, ouvrages et installations correspondant à l'activité extractive et manufacturière directement liées à l'exploitation des carrières, y compris les infrastructures et équipements nécessaires au transport des matériaux ainsi que le stockage, le tri, le transit, le traitement et la valorisation des déchets inertes.

1.2.1.3 Dans le sous-secteur UEf2b

Seuls sont admis, dès lors qu'est préservée la dominante naturelle du sous-secteur :

1. Les équipements, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des activités autorisées dans la zone UEf et ses secteurs.
2. Les constructions et installations directement liées à des activités culturelles et de loisirs.

Chapitre 2 - LA MORPHOLOGIE ET L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Rappels :

Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou éventuellement substitutive les dispositions graphiques figurant aux plans de zonage dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la volumétrie et de l'implantation des constructions, aux chapitres 2 et 3 de la partie 1 du règlement à laquelle il convient de se référer.

Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, la volumétrie et l'implantation des constructions peuvent faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLUi).

2.1 - L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

2.1.1 - Règle générale

Les constructions sont implantées en recul de la limite de voie*.

Le recul* est au moins égal à 3 mètres (RI $\geq$ 3 m).

Toutefois, peuvent être implantées en limite de voie* :

- les constructions le long de l'avenue de l'Écluse à Achères,
- les constructions ou parties de constructions dont l'affectation est accessoire (poste ou logement de gardien, bureaux de réception...) et ouvrages techniques, dès lors que leur hauteur totale* est au plus égale à 3,50 mètres et que leur longueur de façade en limite de voie n'excède pas un tiers du linéaire de façade du terrain.

Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et de services urbains* peuvent être implantées en limite de voie* ou avec un recul* moindre que celui fixé ci-dessus, dès lors qu'existent des contraintes ou spécificités architecturales, techniques ou fonctionnelles. Le choix de leur implantation prend cependant en considération les caractéristiques dominantes de l'environnement urbain dans lequel s'inscrit la construction.

En bordure des plans d'eau, les constructions sont implantées, par rapport aux quais et berges, accostables ou non, de façon à :

- permettre l'accès aux berges pour les véhicules de sécurité ;
- maintenir un passage continu d'une largeur minimale de 1,50 mètre.

Les installations de transbordement de marchandises peuvent être implantées en bordure des plans d'eau.

2.1.2 - Règles qualitatives

Dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement, une implantation différente de celle prévue ci-dessus peut être admise ou imposée dans les cas suivants :

1. pour les constructions identifiées aux plans de zonage comme faisant l'objet de prescriptions relatives à la qualité urbaine et architecturale, dès lors que le choix d'implantation de la construction ou de l'extension* est fait de façon à mettre en valeur les caractéristiques de la construction, de la continuité bâtie, de l'ensemble bâti ou de l'ensemble cohérent considéré ;
2. lorsque l'implantation d'une construction ne peut pas être conforme à la règle en raison de la préservation d'un élément ou d'un espace végétal identifié au plan de zonage au titre de la qualité paysagère et écologique. Dans ce cas, le choix d'implantation de la construction est déterminé afin de mettre en valeur cet élément, tout en prenant en compte la morphologie urbaine environnante ;

3. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension* de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi* implantées différemment de la règle. Dans ce cas, l'extension* peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction existante ;
4. lorsqu'il s'agit de la mise en œuvre de dispositifs d'isolation en saillie des façades d'une construction existante à la date d'approbation du PLUi*, implantée différemment de la règle ou que les travaux rendraient la construction non conforme à la règle. Dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés dès lors que les dispositifs d'isolation présentent une épaisseur au plus égale à 20 cm et qu'ils sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction existante.

2.2 - L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

2.2.1 - Règle générale

Les constructions sont implantées en retrait* des limites séparatives*.

Le retrait* est au moins égal à 3 mètres ($R \geq 3 \text{ m}$).

Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et de services urbains* peuvent être implantées sur les limites séparatives* ou en retrait* de ces dernières. Le choix de leur implantation prend en considération les contraintes ou spécificités architecturales, techniques ou fonctionnelles liées à la nature de l'équipement, les caractéristiques dominantes de l'environnement urbain dans lequel s'inscrit la construction ainsi que la configuration du terrain.

Dans le secteur UEf1, lorsque deux constructions présentent un projet commun où le plan et les façades forment un ensemble architectural cohérent, les constructions peuvent être contiguës*, sous réserve du respect des prescriptions qui sont imposées par les normes de sécurité incendie.

2.2.2 - Règles qualitatives

Dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement, une implantation différente de celle prévue ci-dessus peut être admise ou imposée dans les cas suivants :

1. pour les constructions identifiées aux plans de zonage comme faisant l'objet de prescriptions relatives à la qualité urbaine et architecturale, dès lors que le choix d'implantation de la construction ou de l'extension* est fait de façon à mettre en valeur les caractéristiques de la construction, de la continuité bâtie, de l'ensemble bâti ou de l'ensemble cohérent considéré ;
2. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension* d'une construction existante* à la date d'approbation du PLUi dont l'implantation n'est pas conforme à la règle, dès lors qu'ils sont réalisés dans le respect d'une harmonie d'ensemble avec la construction existante ;
3. lorsqu'il s'agit de la mise en œuvre de dispositifs d'isolation en saillie des façades d'une construction existante*, à la date d'approbation du PLUi, implantée différemment de la règle ou que les travaux rendraient la construction non conforme à la règle. Dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés dès lors que les dispositifs d'isolation présentent une épaisseur au plus égale à 20 cm et qu'ils sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction existante.

2.3 - L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementée.

2.4 - L'emprise au sol des constructions

2.4.1 - Règle générale

Le coefficient d'emprise au sol* des constructions est limité à **70 %** de la superficie du terrain.

Le coefficient d'emprise au sol* n'est pas réglementé pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et de services urbains*.

2.4.2 - Règles graphiques

Dès lors que figure aux plans de zonage un coefficient d'emprise au sol*, sa valeur se substitue à celle fixée au premier alinéa du paragraphe 2.4.1.

2.4.3 - Règles qualitatives

Dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement, une emprise au sol différente de celle prévue ci-dessus peut être admise ou imposée dans les cas suivants :

1. lorsque, eu égard aux caractéristiques particulières du terrain*, telle qu'une topographie accidentée, la construction ne peut pas être conforme à la règle. Dans ce cas, le coefficient d'emprise au sol fixé par la règle peut être augmenté de 10% afin d'adapter la construction en vue de son insertion sur le terrain, en prenant en compte la morphologie urbaine environnante ;
2. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension* de constructions existantes* à la date d'approbation du PLUi* présentant une emprise au sol* supérieure à celle requise par la règle ou que ces travaux auraient pour effet de rendre supérieure à celle requise par la règle, dès lors qu'elle est limitée à une augmentation de 10% de l'emprise au sol* existante, à la date d'approbation du PLUi ;
3. lorsqu'il s'agit de la mise en œuvre de dispositifs d'isolation en saillie des façades d'une construction existante* à la date d'approbation du PLUi, présentant une emprise au sol* supérieure à celle requise par la règle ou que les travaux rendraient la construction non conforme à la règle. Dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés dès lors que les dispositifs d'isolation présentent une épaisseur au plus égale à 20 cm et qu'ils sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction existante.

2.5 - La hauteur maximale des constructions

2.5.1 - Règle générale

La hauteur totale* des constructions est limitée à 20 mètres.

Cette hauteur totale* est augmentée de 1 mètre dans le cas où un confinement lié à la pollution des sols le nécessite.

Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et de services urbains*, ainsi que les installations éphémères liées aux activités culturelles ou de loisir autorisées dans la zone, peuvent avoir une hauteur* différente de celles fixées ci-après, dès lors qu'existent des contraintes ou spécificités architecturales, techniques ou fonctionnelles. Dans ce cas, la hauteur* de la construction est déterminée afin de répondre à ces contraintes tout en prenant en considération les caractéristiques dominantes de l'environnement urbain dans lequel s'inscrit la construction.

Dans les secteurs Uef1 et Uef2, à l'exception des sous-secteurs Uef1a et Uef2b, la hauteur totale* des constructions peut atteindre 30 mètres, sur une superficie n'excédant pas 10% de la superficie du terrain, pour les éléments suivants :

- les éléments techniques tels que conduits ou cheminées d'évacuation des vapeurs ou fumées, cuves de stockage de matériels ou produits, bassins de traitement de recyclage, tours de traitement, chaufferies et silos ;
- les éléments et locaux techniques liés à la production d'énergies renouvelables tels que panneaux solaires, aérogénérateurs.

2.5.2 - Règles graphiques

Dès lors que figure aux plans de zonage une hauteur, sa valeur se substitue à la hauteur fixée au paragraphe 2.5.1.

2.5.3 - Règles qualitatives

Dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement, une hauteur différente de celles prévues ci-dessus peut être admise ou imposée dans les cas suivants :

1. pour les constructions identifiées aux plans de zonage comme faisant l'objet de prescriptions relatives à la qualité urbaine et architecturale, dès lors que la hauteur est au plus égale à celle de la construction existante*, de la continuité bâtie, de la construction dans l'ensemble bâti ou dans l'ensemble cohérent considéré ;
2. lorsque eu égard aux caractéristiques particulières du terrain*, telles qu'une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs voies d'altimétrie différente, la construction ne peut pas être conforme à la règle. Dans ce cas, la hauteur de la construction est adaptée afin que la volumétrie de la construction favorise son insertion sur le terrain, en prenant en compte la morphologie urbaine environnante ;
3. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension* de constructions existantes* à la date d'approbation du PLUi dont la hauteur n'est pas conforme à la règle, dès lors qu'ils sont réalisés dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la hauteur de la construction existante ;
4. lorsqu'il s'agit de la mise en œuvre de dispositifs d'isolation par surélévation de la toiture* d'une construction existante* à la date d'approbation du PLUi, présentant une hauteur supérieure à celle exigée par la règle ou que ces travaux auraient pour effet de rendre supérieure à celle exigée par la règle, dès lors que la surélévation demeure limitée à la seule nécessité de la mise en œuvre du dispositif d'isolation.

Chapitre 3 - LA QUALITÉ PAYSAGÈRE ET ÉCOLOGIQUE

Rappels :

Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou éventuellement substitutive les dispositions graphiques figurant aux plans de zonage dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la qualité paysagère et écologique, au chapitre 3 de la partie 1 du règlement auquel il convient de se référer.

Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, le traitement paysager et végétal des espaces peut faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLUi).

3.1 - Les espaces libres, leurs composantes et les principes généraux de leur traitement

Les principes généraux du traitement des espaces libres figurent au chapitre 3 de la partie 1 du règlement.

3.2 - Le traitement paysager des espaces libres : aspects quantitatifs

3.2.1 - Le coefficient de pleine terre

3.2.1.1 Règle générale

- Dans la zone Uef, à l'exception du sous-secteur Uef2b

Le coefficient de pleine terre* n'est pas réglementé.

- Dans le sous-secteur Uef2b

Le coefficient de pleine terre* minimal est de **10%** de la superficie du terrain.

Pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et de services urbains*, le coefficient de pleine terre* ne leur est pas applicable dès lors qu'existent des contraintes ou spécificités architecturales, techniques ou fonctionnelles.

3.2.1.2 Règle graphique

Dès lors que figure au plan de zonage un coefficient de pleine terre* graphique, sa valeur se substitue à celle fixée au paragraphe 3.2.1.1.

3.2.1.3 Règle qualitative

Dans les cas d'extensions* de constructions existantes* à la date d'approbation du PLUi, prévus au paragraphe 2.4.3 du présent règlement de zone, dont l'emprise au sol* est supérieure à celle prévue par la règle, le coefficient de pleine terre* fixé ci-dessus peut ne pas être respecté dès lors que la surface des espaces de pleine terre*, avant travaux, demeure inchangée.

3.3 - Le traitement paysager des espaces libres : aspects qualitatifs

3.3.1 - Les espaces de pleine terre

Le traitement des espaces de pleine terre* est prévu au chapitre 3 (section 3.1) de la partie 1 du règlement).

3.3.2 - Les autres espaces libres

Les espaces libres*reçoivent un traitement paysager minéral et/ou végétal au regard du contexte environnant.

- Les espaces de stationnement

Les aires de stationnement réalisées en surface sont conçues, tant dans le choix de leur localisation que dans leur traitement paysager, pour limiter leur impact visuel depuis l'espace public. Un arbre au moins est planté pour quatre places de stationnement. Ces plantations peuvent être regroupées et organisées dans une composition paysagère sur le terrain*.

- Les espaces de retrait

Dès lors que les constructions sont implantées en retrait des limites d'une zone urbaine ou à urbaniser mixte ou d'une zone naturelle ou agricole, les espaces de retrait sont constitués d'une bande ou d'un écran végétal. Toutefois, des dispositifs différents sont admis sous réserve d'un aménagement paysager de qualité et approprié au site environnant.

- Les espaces de recul

Dès lors que les constructions sont implantées en recul* de la limite de voie*, le traitement de l'espace de recul est composé :

- soit d'une bande végétale d'un minimum d'un mètre de large aménagée et plantée d'une végétation opaque constituée de végétaux arrivés à maturité. Le choix des essences est à adapter aux végétaux environnants et se fait parmi les essences locales ;
- soit d'une bande végétale rase d'une profondeur minimale comprise entre 3 et 5 mètres.

Toutefois, des traitements différents peuvent être admis sous réserve d'un aménagement paysager harmonieux sur l'ensemble du terrain. En toute hypothèse, les dispositifs choisis participent à la mise en scène qualitative de la construction et des espaces environnants.

- **Les voies**

Le tracé des espaces de circulation automobile est conçu pour réduire leur linéaire et leur emprise et pour s'insérer de façon discrète dans le paysage et la topographie du terrain.

Le traitement des circulations piétonnes privilégie l'emploi de revêtements perméables.

- **Les plantations**

Les plantations, qu'il s'agisse d'arbres ou de composition de haies, sont effectuées avec des essences locales.

3.4 - Les prescriptions graphiques relatives à la qualité paysagère et écologique

Les espaces ou éléments faisant l'objet d'une protection particulière au titre de la qualité paysagère et écologique sont délimités ou localisés aux plans de zonage. Il s'agit des cœurs d'îlots et lisières de jardins, des espaces collectifs végétalisés, des arbres identifiés, des continuités paysagères, des boisements urbains, des espaces boisés classés ainsi que de la bande de 50 mètres.

Les prescriptions spécifiques applicables à ces espaces et éléments figurent dans la partie 1 du règlement au chapitre 3.

Chapitre 4 - LA QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE

Rappels :

Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou éventuellement substitutive les dispositions graphiques figurant aux plans de zonage dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la qualité urbaine, architecturale et environnementale, au chapitre 4 de la partie 1 du règlement du règlement auquel il convient de se référer.

Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, la qualité urbaine, architecturale et environnementale peut faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLUi).

4.1 - L'insertion du projet dans son environnement

Les principes généraux de l'insertion du projet dans son environnement figurent au chapitre 4 de la partie 1 du règlement.

4.2 - L'aspect extérieur et qualité architecturale de la construction

4.2.1 - La conception des projets

- **Principes généraux**

Cette zone correspond aux espaces destinés à recevoir des activités portuaires et occupations des sols directement ou indirectement liées au trafic fluvial ou ferré des marchandises.

Cette fonction particulière engendre l'implantation de constructions et d'installations dont les gabarits sont importants pour répondre aux besoins fonctionnels.

Toutefois, les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier, prennent en compte l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels ou urbains ainsi que la conservation des perspectives monumentales.

• Principes adaptés

Il s'agit de concevoir l'insertion du projet à une échelle plus large que celle du seul terrain d'assiette de la construction, et plus particulièrement :

- dans les séquences urbaines constituées, les constructions répondent aux besoins fonctionnels de l'activité tout en tenant compte de son environnement urbain ;
- à proximité de tissus urbains constitués à dominante résidentielle, une attention particulière est portée sur la volumétrie des constructions pour assurer une transition adaptée ;
- la conception des constructions, dans leur volumétrie et leur aspect, prend en compte les caractéristiques de la composition et de la structure de la zone dans laquelle elles sont implantées ;
- le stockage des matériaux à l'air libre nécessite la conception d'un aménagement végétal et/ou minéral ayant pour effet d'en réduire l'impact visuel ;
- pour les équipements techniques liés aux réseaux assurant la transmission ou le transport de ressources naturelles, de matières premières, d'énergie, d'informations par voie terrestre, leur enfouissement est nécessaire afin de limiter l'impact sur les sites et paysages traversés. Toutefois, des modalités autres que l'enfouissement sont admises pour des motifs techniques ou économiques dûment justifiés, et sous réserve d'une solution esthétique satisfaisante.

En outre, **dans le secteur UEf2**, tout projet est conçu en tenant compte de son environnement à forte dominante végétale, dans la recherche d'une insertion harmonieuse avec les caractéristiques et les composantes naturelles du terrain*.

4.2.2 - La volumétrie et l'aspect des constructions

Les petits volumes sont à traiter avec simplicité.

Pour les grands volumes, est recherché des rythmes au niveau des formes, des structures apparentes, des traitements des façades et des ouvertures.

Différents types de toiture* tels que terrasse, à pans ou formes contemporaines sont admis dès lors qu'ils respectent une harmonie d'ensemble et des proportions cohérentes avec la hauteur de façade de la construction. La réalisation des toitures* végétalisées privilégie une qualité de mise en œuvre, un choix pertinent de dispositifs limitant leur entretien, afin d'assurer et de garantir leur pérennité.

Le recours à des matériaux et à des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction visant à améliorer le confort des usagers et à limiter l'impact sur l'environnement de la construction ou à renforcer l'utilisation d'énergie renouvelable, est encouragé.

L'emploi brut de matériaux est autorisé à condition que leur mise en œuvre concoure à la qualité architecturale du projet et ne soit pas de nature à compromettre son insertion dans le site.

4.3 - Les clôtures

Les clôtures formant une limite avec une zone agricole ou naturelle concourent au traitement de la transition vers les paysages naturels. A ce titre, les clôtures sont conçues pour éviter une rupture entre les espaces naturels et les espaces bâtis, en intégrant un traitement végétal.

La hauteur des clôtures implantées sur limites séparatives* est limitée à 2 mètres, lorsque le terrain contigu est classé dans une zone urbaine mixte ou à urbaniser mixte. Toutefois, une hauteur plus importante peut être admise pour des motifs liés aux risques que peut engendrer l'activité concernée par le projet.

4.4 - Les prescriptions graphiques relatives à la qualité urbaine et architecturale

Les constructions, éléments ou ensembles faisant l'objet d'une protection particulière au titre de la qualité urbaine et architecturale sont délimités ou localisés au plan de zonage. Il s'agit des édifices et des éléments du patrimoine urbain et rural, des continuités bâties, des ensembles bâtis, ainsi que des ensembles cohérents.

Les prescriptions spécifiques applicables à ces constructions, ensembles et éléments figurent dans la partie 1 du règlement au chapitre 4.

Chapitre 5 - LES DÉPLACEMENTS ET LE STATIONNEMENT

Rappel :

Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, la desserte par les voies, l'aménagement des emprises publiques et les modalités de stationnement peuvent faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLUi).

5.1 - Voies et accès

Les dispositions réglementaires relatives aux voies et aux accès se situent au chapitre 5 de la partie 1 du règlement, auquel il convient de se référer.

En outre, les accès sont conçus pour limiter les manœuvres sur la voie de desserte*.

Les aires de manœuvre sont adaptées à l'activité considérée et sont prévues sur le terrain*.

5.2 - Stationnement

5.2.1 - Dispositions relatives au stationnement

Les dispositions réglementaires relatives aux normes de stationnement des véhicules automobiles et des vélos, ainsi que leurs modalités de calcul, se situent au chapitre 5 de la partie 1 du règlement, auquel il convient de se référer.

5.2.2 - Modalités de réalisation des places de stationnement

Les dispositions relatives aux modalités de réalisation des places de stationnement sont prévues dans la partie 1 du règlement (chapitre 5).

Le mode de réalisation des places de stationnement contribue à l'insertion paysagère du projet au regard des caractéristiques particulières de son environnement.

La conception et la localisation des aires de stationnement en surface sont prévues, lorsqu'elles sont autorisées, au chapitre 3, section 3.3 du présent règlement de zone.

Chapitre 6 - LES ÉQUIPEMENTS ET LES RÉSEAUX

Rappel :

Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, les équipements et les réseaux peuvent faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLUi).

6.1 - Desserte par les réseaux

Les dispositions réglementaires relatives à la desserte par les réseaux se situent au chapitre 6 de la partie 1 du règlement, auquel il convient de se référer.

6.2 - Collecte des déchets

Les dispositions réglementaires relatives à la collecte des déchets se situent au chapitre 6 de la partie I du règlement, auquel il convient de se référer.

ZONE UEm

Rappel des principales caractéristiques de la zone

Cette zone concerne, notamment, les grands pôles commerciaux du territoire (Mantes-Buchelay, Aubergenville-Flins, les 40 sous...). Elle est destinée à accueillir des activités économiques de toute nature.

L'objectif, en lien avec l'orientation d'aménagement commerce et artisanat, est d'accueillir sur le territoire de nouvelles activités économiques et de permettre à celles déjà implantées de se développer.

Les termes utilisés dans le règlement identifiés par un astérisque () font l'objet d'une définition ou d'une disposition réglementaire figurant dans la partie 1 du règlement : "définitions et dispositions communes".*

Il convient de s'y référer pour disposer d'une bonne compréhension de la règle et d'en faire une juste application.

Chapitre 1 - LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET L'USAGE DES SOLS

Rappels :

Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou éventuellement substitutive les dispositions graphiques figurant aux plans de zonage dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la destination des constructions, au chapitre 1 de la partie 1 du règlement à laquelle il convient de se référer.

Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, l'usage des sols et la destination des constructions peuvent faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLUi).

1.1 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités du sol interdits

Sont interdits les destinations de constructions, usages des sols et natures d'activités, autres que ceux autorisés sous conditions à la section 1.2 ci-dessous.

1.2 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités soumis à conditions

1.2.1 - Sont autorisés, les constructions, installations et usages des sols suivants à condition qu'ils soient compatibles avec la vocation principale de la zone :

1. Les constructions à destination **de commerce et activité de service**;
2. Les constructions à destination **des autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire** ;
3. Les constructions et installations à destination **d'équipements d'intérêt collectif et services publics**, dès lors qu'il s'agit :
 - de locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés ;
 - de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées ;
 - d'établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale ;
 - d'équipements sportifs ;
4. Les constructions à destination de **logement** dès lors que cumulativement :
 - elles sont directement liées et nécessaires au gardiennage d'activités situées dans la zone,
 - leur surface de plancher est au plus égale à 100 m²,
 - elles sont intégrées dans une construction à destination principale autre que l'habitation ;
5. **L'extension* de constructions à destination d'habitation** existantes avant la date d'approbation du PLUi ;
6. **Les installations et ouvrages nécessaires à des équipements** d'intérêt collectif ou à des services publics suivants :
 - les ouvrages d'infrastructure terrestre et fluviale, ainsi que les constructions, les équipements et les installations techniques qui leur sont directement liés et nécessaires à leur bon fonctionnement ;
 - les ouvrages et installations nécessaires et directement liés au bon fonctionnement des réseaux autres que ceux visés ci-dessus ;

7. Les constructions, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement de services urbains* ;
8. **Le stockage et le dépôt de matériaux** ou de matériel à l'air libre à la condition d'être
 - liés à l'exercice d'une activité autorisée dans la zone, localisés et aménagés de façon à être peu visibles des voies et depuis les terrains voisins ;
9. **les affouillements ou exhaussements des sols**, dès lors qu'ils sont liés et nécessaires à :
 - des travaux de construction ou des occupations et utilisations du sol admises par le règlement ;
 - la lutte contre des risques ou des nuisances de toute nature ;
 - la mise en valeur ou la restauration d'espaces écologiques sensibles, tels que les zones humides.

Chapitre 2 - LA MORPHOLOGIE ET L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Rappels :

Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou éventuellement substitutive les dispositions graphiques figurant aux plans de zonage dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la volumétrie et de l'implantation des constructions, aux chapitres 2 et 3 de la partie 1 du règlement à laquelle il convient de se référer.

Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, la volumétrie et l'implantation des constructions peuvent faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLUi).

2.1 - L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

Les constructions sont implantées soit en limite de voie*, soit en recul*.

Le choix d'implantation des constructions par rapport à la limite de voie* et de la profondeur du recul est guidé au regard de la composition urbaine environnante, la nature de la ou des voie(s) concernée(s), l'aspect architectural de la construction ainsi que sa fonctionnalité.

2.2 - L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

2.2.1 - Règle générale

Les constructions sont implantées soit sur les limites séparatives*, soit en retrait* de ces dernières.

Toutefois, une implantation des constructions en retrait* est obligatoire dans les cas suivants :

- lorsque la limite séparative correspond à la limite d'une zone urbaine mixte ou d'une zone à urbaniser mixte. Dans ce cas, le retrait est au moins égal à 5 mètres ;
- lorsque la limite séparative correspond à la limite d'une zone AP, AV, NP et NV. Dans ce cas, le retrait est au moins égal à 10 mètres.

2.2.2 - Règles qualitatives

Dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement, une implantation différente de celle prévue ci-dessus peut être admise ou imposée dans les cas suivants :

1. pour les constructions identifiées aux plans de zonage comme faisant l'objet de prescriptions relatives à la qualité urbaine et architecturale, dès lors que le choix d'implantation de la construction ou de l'extension* est fait de façon à mettre en valeur les caractéristiques de la construction, de la continuité bâtie, de l'ensemble bâti ou de l'ensemble cohérent considéré ;
2. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension* d'une construction existante* à la date d'approbation du PLUi dont l'implantation n'est pas conforme à la règle, dès lors qu'ils sont réalisés dans le respect d'une harmonie d'ensemble avec la construction existante ;
3. lorsqu'il s'agit de la mise en œuvre de dispositifs d'isolation en saillie des façades d'une construction existante* à la date d'approbation du PLUi, implantée différemment de la règle ou que les travaux rendraient la construction non conforme à la règle. Dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés dès lors que les dispositifs d'isolation présentent une épaisseur au plus égale à 20 cm et qu'ils sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction existante.

2.3 - L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementée.

2.4 - L'emprise au sol des constructions

2.4.1 - Règle générale

Le coefficient d'emprise au sol* des constructions est limité à **60 %** de la superficie du terrain.

Le coefficient d'emprise au sol* n'est pas réglementé pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et de services urbains*.

2.4.2 - Règles graphiques

Dès lors que figure aux plans de zonage un coefficient d'emprise au sol*, sa valeur se substitue à celle fixée au paragraphe 2.4.1.

2.4.3 - Règles qualitatives

Dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement, une emprise au sol différente de celle prévue ci-dessus peut être admise ou imposée dans les cas suivants :

1. Lorsque, eu égard aux caractéristiques particulières du terrain*, telle qu'une topographie accidentée, la construction ne peut pas être conforme à la règle. Dans ce cas, le coefficient d'emprise au sol fixé par la règle peut être augmenté de 10% afin d'adapter la construction en vue de son insertion sur le terrain, en prenant en compte la morphologie urbaine environnante ;
2. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension* de constructions existantes* à la date d'approbation du PLUi présentant une emprise au sol* supérieure à celle requise par la règle ou que ces travaux auraient pour effet de rendre supérieure à celle requise par la règle, dès lors qu'elle est limitée à une augmentation de 10% de l'emprise au sol* existante, à la date d'approbation du PLUi ;
3. lorsqu'il s'agit de la mise en œuvre de dispositifs d'isolation en saillie des façades d'une construction existante* à la date d'approbation du PLUi, présentant une emprise au sol* supérieure à celle requise par la règle ou que les travaux rendraient la construction non conforme à la règle. Dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés dès lors que les dispositifs d'isolation présentent une épaisseur au plus égale à 20 cm et qu'ils sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction existante.

Accusé de réception en préfecture
078-200059889-20260205-CC260205-20-1-DE
Date de télétransmission : 06/02/2026
Date de réception préfecture : 06/02/2026



2.5 - La hauteur maximale des constructions

2.5.1 - Règle générale

La hauteur maximale des constructions est encadrée par une règle de hauteur totale* et une règle de gabarit de hauteur sur la zone. Ces deux règles s'appliquent cumulativement.

2.5.1.1 Hauteur totale des constructions

La hauteur totale* des constructions est limitée à 15 mètres.

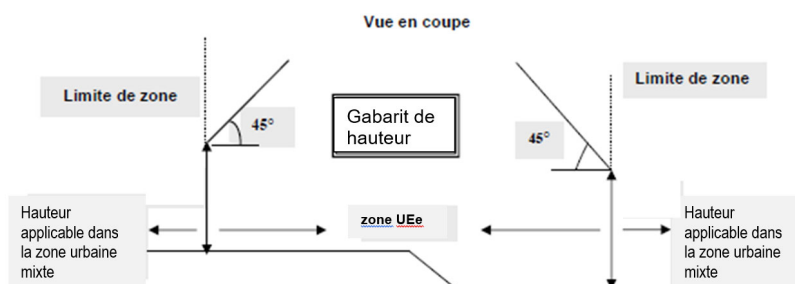
Cette hauteur totale* est augmentée de 1 mètre dans le cas où un confinement lié à la pollution des sols le nécessite.

2.5.1.2 Gabarit de hauteur sur la zone

La hauteur totale* des constructions est limitée par un gabarit applicable à compter des limites séparatives* de la zone UEm dès lors qu'elles sont contiguës à une zone urbaine mixte ou à urbaniser mixte.

Ce gabarit est défini par :

- une verticale élevée à l'aplomb des limites séparatives de la zone UEe, dont la hauteur correspond à la hauteur de façade* des constructions applicable dans la zone limitrophe ;
- un plan incliné à 45° vers l'intérieur de la zone UEm, ayant pour base le sommet de la verticale (cf. schéma réglementaire en coupe ci-après)



Ce gabarit n'est pas applicable :

- aux constructions, installations et ouvrages à destination d'industrie qui pour des raisons techniques ou fonctionnelles nécessitent une hauteur plus importante ;
- aux constructions et installations à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et de services urbains*, dès lors qu'existent des contraintes ou spécificités architecturales, techniques ou fonctionnelles. Dans ce cas, la hauteur de façade* de la construction est déterminée afin de répondre à ces contraintes tout en prenant en considération les caractéristiques dominantes de l'environnement urbain dans lequel s'inscrit la construction.

2.5.2 - Règles graphiques

Dès lors que figure aux plans de zonage une hauteur, sa valeur se substitue à la hauteur fixée au paragraphe 2.5.1.1.

2.5.3 - Règles qualitatives

Dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement, une hauteur différente de celles prévues ci-dessus peut être admise ou imposée dans les cas suivants :

1. pour les constructions identifiées aux plans de zonage comme faisant l'objet de prescriptions relatives à la qualité urbaine et architecturale, dès lors que la hauteur est au plus égale à celle de la construction existante*, de la continuité bâtie, de la construction dans l'ensemble bâti ou dans l'ensemble cohérent considéré ;
2. lorsque eu égard aux caractéristiques particulières du terrain*, telles qu'une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs voies d'altimétrie différente, la construction ne peut pas être conforme à la règle. Dans ce cas, la hauteur la construction est adaptée afin que la volumétrie de la construction favorise son insertion sur le terrain, en prenant en compte la morphologie urbaine environnante ;
3. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension* de constructions existantes* à la date d'approbation du PLUi dont la hauteur n'est pas conforme à la règle, dès lors qu'ils sont réalisés dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la hauteur de la construction existante ;
4. lorsqu'il s'agit de la mise en œuvre de dispositifs d'isolation par surélévation de la toiture* d'une construction existante*, à la date d'approbation du PLUi, présentant une hauteur supérieure à celle exigée par la règle ou que ces travaux auraient pour effet de rendre supérieure à celle exigée par la règle, dès lors que la surélévation demeure limitée à la seule nécessité de la mise en œuvre du dispositif d'isolation.

Chapitre 3 - LA QUALITÉ PAYSAGÈRE ET ÉCOLOGIQUE

Rappels :

Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou éventuellement substitutive les dispositions graphiques figurant aux plans de zonage dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la qualité paysagère et écologique, au chapitre 3 de la partie 1 du règlement auquel il convient de se référer.

Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, le traitement paysager et végétal des espaces peut faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLUi).

3.1 - Les espaces libres, leurs composantes et les principes généraux de leur traitement

Les principes généraux du traitement des espaces libres figurent au chapitre 3 de la partie 1 du règlement.

3.2 - Le traitement paysager des espaces libres : aspects quantitatifs

3.2.1 - Le coefficient de pleine terre

3.2.1.1 Règle générale

Le coefficient de pleine terre* minimal est de **15%** de la superficie du terrain.

Pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et de services urbains*, le coefficient de pleine terre* ne leur est pas applicable dès lors qu'existent des contraintes ou spécificités architecturales, techniques ou fonctionnelles.

Accusé de réception en préfecture
078-200059889-20260205-CC260205-20-1-DE
Date de télétransmission : 06/02/2026
Date de réception préfecture : 06/02/2026



3.2.1.2 Règle graphique

Dès lors que figure au plan de zonage un coefficient de pleine terre* graphique, sa valeur se substitue à celle fixée au premier alinéa du paragraphe 3.2.1.1.

3.2.1.3 Règle qualitative

Dans les cas d'extensions* de constructions existantes* à la date d'approbation du PLUi, prévus au paragraphe 2.4.3 du présent règlement de zone, dont l'emprise au sol* est supérieure à celle prévue par la règle, le coefficient de pleine terre* fixé ci-dessus peut ne pas être respecté dès lors que la surface des espaces de pleine terre*, avant travaux, demeure inchangée.

3.3 - Le traitement paysager des espaces libres : aspects qualitatifs

3.3.1 - Les espaces de pleine terre

Le traitement des espaces de pleine terre* est prévu au chapitre 3 (section 3.1) de la partie 1 du règlement).

3.3.2 - Les autres espaces libres

Les espaces libres*reçoivent un traitement paysager minéral et/ou végétal au regard du contexte environnant.

- **Les espaces de stationnement**

Les aires de stationnement réalisées en surface sont conçues, tant dans le choix de leur localisation que dans leur traitement paysager, pour limiter leur impact visuel depuis l'espace public. Un arbre au moins est planté pour quatre places de stationnement. Ces plantations peuvent être organisées dans une composition paysagère sur le terrain*.

- **Les espaces de retrait**

Dès lors que les constructions sont implantées en retrait des limites d'une zone urbaine ou à urbaniser mixte ou d'une zone naturelle ou agricole, les espaces de retrait sont constitués d'une bande ou d'un écran végétal d'une épaisseur de 3 mètres minimum. Toutefois, des dispositifs différents sont admis sous réserve d'un aménagement paysager de qualité et approprié au site environnant.

- **Les espaces de recul**

Dès lors que les constructions sont implantées en recul* de la limite de voie*, le traitement de l'espace de recul est composé :

- soit d'une bande végétale d'un minimum d'un mètre de large aménagée et plantée d'une végétation opaque constituée de végétaux arrivés à maturité. Le choix des essences est à adapter aux végétaux environnants et se fait parmi les essences locales ;
- soit d'une bande végétale arbustive d'une profondeur minimale comprise entre 3 et 5 mètres.

Toutefois, des traitements différents peuvent être admis sous réserve d'un aménagement paysager harmonieux sur l'ensemble du terrain. En toute hypothèse, les dispositifs choisis participent à la mise en scène qualitative de la construction et des espaces environnants.

- **Les plantations**

Les plantations, qu'il s'agisse d'arbres ou de composition de haies, sont effectuées avec des essences locales.

3.4 - Les prescriptions graphiques relatives à la qualité paysagère et écologique

Les espaces ou éléments faisant l'objet d'une protection particulière au titre de la qualité paysagère et écologique sont délimités ou localisés aux plans de zonage. Il s'agit des cœurs d'îlots et lisières de jardins, des espaces collectifs végétalisés, des arbres identifiés, des continuités paysagères, des boisements urbains, des espaces boisés classés ainsi que de la bande de 50 mètres.

Les prescriptions spécifiques applicables à ces espaces et éléments figurent dans la partie 1 du règlement au chapitre 3.

Chapitre 4 - LA QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE

Rappels :

Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou éventuellement substitutive les dispositions graphiques figurant aux plans de zonage dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la qualité urbaine, architecturale et environnementale, au chapitre 4 de la partie 1 du règlement du règlement auquel il convient de se référer.

Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, la qualité urbaine, architecturale et environnementale peut faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLUi).

4.1 - L'insertion du projet dans son environnement

Les principes généraux de l'insertion du projet dans son environnement figurent au chapitre 4 de la partie 1 du règlement.

4.2 - L'aspect extérieur et qualité architecturale de la construction

4.2.1 - La conception des projets

• Principes généraux

Cette zone qui accueille des activités économiques, qu'elles soient tertiaires, artisanales, industrielles ou commerciales, se caractérise par une certaine diversité morphologique des constructions.

L'objectif principal vise l'insertion qualitative du projet au sein de la zone et à son environnement.

Les constructions ou ouvrages, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, prennent en compte l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels ou urbains ainsi que la conservation des perspectives paysagères ou monumentales.

• Principes adaptés

Il s'agit de concevoir l'insertion du projet à une échelle plus large que celle du seul terrain d'assiette de la construction, et plus particulièrement :

- dans les séquences urbaines constituées, les constructions répondent aux besoins fonctionnels de l'activité tout en tenant compte de son environnement urbain ;
- à proximité de tissus urbains constitués à dominante résidentielle, une attention particulière est portée sur la volumétrie des constructions pour assurer une transition adaptée ;
- la conception des constructions, dans leur volumétrie et leur aspect, prend en compte les caractéristiques de la composition et de la structure de la zone dans laquelle elles sont implantées ;
- le stockage des matériaux à l'air libre nécessite la conception d'un aménagement végétal et/ou minéral ayant pour effet d'en réduire l'impact visuel.

4.2.2 - La volumétrie et l'aspect des constructions

Les petits volumes sont à traiter avec simplicité.

Pour les grands volumes, sont recherchés des rythmes au niveau des formes, des structures apparentes, des traitements des façades et des ouvertures.

Différents types de toiture* tels que terrasse, à pans ou formes contemporaines sont admis dès lors qu'ils respectent une harmonie d'ensemble et des proportions cohérentes avec la hauteur de façade de la construction. La réalisation des toitures* végétalisées privilégie une qualité de mise en œuvre, un choix pertinent de dispositifs limitant leur entretien, afin d'assurer et de garantir leur pérennité.

Le recours à des matériaux et à des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction visant à améliorer le confort des usagers et à limiter l'impact sur l'environnement de la construction ou à renforcer l'utilisation d'énergies renouvelables, est encouragé.

Les ouvrages et édifices techniques propres à la construction (parabole, climatisation, etc.), à l'exception des dispositifs liés aux énergies renouvelables, sont dissimulés ou constituent un élément de la composition architecturale.

L'emploi brut de matériaux est autorisé à condition que leur mise en œuvre concoure à la qualité architecturale du projet et ne soit pas de nature à compromettre son insertion dans le site.

4.3 - Les clôtures

Les clôtures formant une limite avec une zone agricole ou naturelle concourent au traitement de la transition vers les paysages naturels. A ce titre, les clôtures sont conçues pour éviter une rupture entre les espaces naturels et les espaces bâtis, en intégrant un traitement végétal.

La hauteur des clôtures implantées sur limites séparatives* est limitée à 2 mètres, lorsque le terrain contigu est classé dans une zone urbaine mixte ou à urbaniser mixte. Toutefois, une hauteur plus importante peut être admise pour des motifs liés aux risques que peut engendrer l'activité concernée par le projet.

4.4 - Les prescriptions graphiques relatives à la qualité urbaine et architecturale

Les constructions, éléments ou ensembles faisant l'objet d'une protection particulière au titre de la qualité urbaine et architecturale sont délimités ou localisés au plan de zonage. Il s'agit des édifices et des éléments du patrimoine urbain et rural, des continuités bâties, des ensembles bâtis, ainsi que des ensembles cohérents.

Les prescriptions spécifiques applicables à ces constructions, ensembles et éléments figurent dans la partie 1 du règlement au chapitre 4.

Chapitre 5 - LES DÉPLACEMENTS ET LE STATIONNEMENT

Rappel :

Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, la desserte par les voies, l'aménagement des emprises publiques et les modalités de stationnement peuvent faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLUi).

5.1 - Voies et accès

Les dispositions réglementaires relatives aux voies et aux accès se situent au chapitre 5 de la partie 1 du règlement, auquel il convient de se référer.

En outre, les accès sont conçus pour limiter les manœuvres sur la voie de desserte*.

Les aires de manœuvre sont adaptées à l'activité considérée et sont prévues sur le terrain*.

5.2 - Stationnement

5.2.1 - Dispositions relatives au stationnement

Les dispositions réglementaires relatives aux normes de stationnement des véhicules automobiles et des vélos, ainsi que leurs modalités de calcul, se situent au chapitre 5 de la partie 1 du règlement, auquel il convient de se référer.

5.2.2 - Modalités de réalisation des places de stationnement

Les dispositions relatives aux modalités de réalisation des places de stationnement sont prévues dans la partie 1 du règlement (chapitre 5).

Le mode de réalisation des places de stationnement contribue à l'insertion paysagère du projet au regard des caractéristiques particulières de son environnement.

La conception et la localisation des aires de stationnement en surface sont prévues, lorsqu'elles sont autorisées, au chapitre 3, section 3.3 du présent règlement de zone.

Chapitre 6 - LES ÉQUIPEMENTS ET LES RÉSEAUX

Rappel :

Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, les équipements et les réseaux peuvent faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLUi).

6.1 - Desserte par les réseaux

Les dispositions réglementaires relatives à la desserte par les réseaux se situent au chapitre 6 de la partie 1 du règlement, auquel il convient de se référer.

6.2 - Collecte des déchets

Les dispositions réglementaires relatives à la collecte des déchets se situent au chapitre 6 de la partie I du règlement, auquel il convient de se référer.

Les aires de stockage des déchets en surface sont localisées et aménagées de façon à n'être visibles ni des voies ni des terrains voisins.

ZONE UP

Rappel des principales caractéristiques de la zone

Cette zone correspond au site du Campus Paris Saint-Germain.

Elle est destinée à accueillir un équipement sportif d'ampleur, auquel sont principalement associées des activités économiques.

Elle est constituée de deux secteurs :

- le secteur UPs qui correspond au stade et ses aménagements annexes,
- le secteur UPf qui correspond au centre d'entraînement et de formation.

Les termes utilisés dans le règlement identifiés par un astérisque () font l'objet d'une définition ou d'une disposition réglementaire figurant dans la partie 1 du règlement : "définitions et dispositions communes".*

Il convient de s'y référer pour disposer d'une bonne compréhension de la règle et d'en faire une juste application.

Chapitre 1 - LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET L'USAGE DES SOLS

Rappels :

Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou éventuellement substitutive les dispositions graphiques figurant aux plans de zonage dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la destination des constructions, au chapitre 1 de la partie 1 du règlement à laquelle il convient de se référer.

Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, l'usage des sols et la destination des constructions peuvent faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLUi).

1.1 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités du sol interdits

Sont interdits les destinations de constructions, usages des sols et natures d'activités, autres que ceux autorisés sous conditions à la section 1.2 ci-dessous.

1.2 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités soumis à conditions

1.2.1 - Sont autorisés les constructions, installations et usages des sols, suivants à condition qu'ils soient compatibles avec la vocation principale de la zone et de respecter les dispositions prévues au 1.2.2 :

1.2.1.1 Dans le secteur UPs

1. les constructions et installations à destination d'**équipements d'intérêt collectif et services publics**,
2. les constructions à destination **de bureau**, à condition que leur surface de plancher réalisée dans le secteur soit inférieure à 5 000 m² ;
3. les constructions à destination de **commerce de détail**, à condition que leur surface de plancher réalisée dans le secteur soit inférieure à 5 000 m² ;
4. les constructions à destination **d'exploitation agricole et forestière** dès lors qu'elles sont associées à une pépinière.

1.2.1.2 Dans le secteur UPf

1. les constructions et installations à destination d'**équipements d'intérêt collectif et services publics**,
2. les constructions à destination d'**habitation**, dès lors qu'elles liées aux équipements d'intérêt collectif et services publics ;
3. les constructions à destination **de bureau**, à condition que leur surface de plancher réalisée dans le secteur soit inférieure à 5 000 m² ;
4. les constructions à destination **d'exploitation agricole et forestière** dès lors qu'elles sont associées à l'entretien des espaces verts, au jardin potager, aux vergers et à une pépinière.

1.2.2 - Performance énergétique :

Toute nouvelle construction de plus de 1 000 m² de surface de plancher, respecte un niveau de performance énergétique minimal de RT2012-20%.

Une part des besoins énergétiques est obligatoirement couverte par la mobilisation d'une ressource renouvelable.

Chapitre 2 - LA MORPHOLOGIE ET L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Rappels :

Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou éventuellement substitutive les dispositions graphiques figurant aux plans de zonage dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la volumétrie et de l'implantation des constructions, aux chapitres 2 et 3 de la partie 1 du règlement à laquelle il convient de se référer.

Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, la volumétrie et l'implantation des constructions peuvent faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLUi).

2.1 - L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

Les constructions sont implantées en limite de voie* ou en recul*.

En cas de recul, ce dernier est d'un mètre minimum.

2.2 - L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions sont implantées en limites séparatives* ou en retrait*.

En cas de retrait, ce dernier est d'un mètre minimum.

2.3 - L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementée.

2.4 - L'emprise au sol des constructions

Le coefficient d'emprise au sol* des constructions est limité à :

- **25 %** de la superficie du terrain*, dans le **secteur UPs** ;
- **15 %** de la superficie du terrain*, dans le **secteur UPf**.

2.5 - La hauteur maximale des constructions

S'agissant de la hauteur des constructions, nonobstant les dispositions de la partie 1 du règlement, et plus particulièrement de son chapitre 2 (section 2.5), seules sont applicables à la zone UP les dispositions prévues à la présente section.

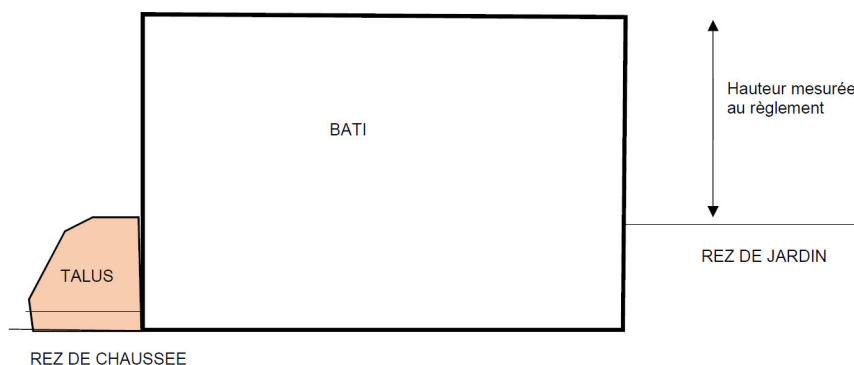
2.5.1 - Dans le secteur UPs

La hauteur maximale des constructions nouvelles (hors antenne relais) est fixée au faîtage ou à l'acrotère (cheminées et édicules techniques exclus) à 20 mètres à compter du niveau du terrain après travaux.

Cette hauteur maximale est portée à 25 mètres pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics, à l'exception des mâts d'éclairage qui peuvent atteindre une hauteur de 30 mètres.

2.5.2 - Dans le secteur UPf

La hauteur maximale des constructions nouvelles (hors antenne relais) est fixée au faîtage ou à l'acrotère (cheminées et édicules techniques exclus) à 20 mètres à compter du niveau du terrain après travaux, et 25 mètres sur 25% de l'ensemble de l'emprise bâtie à partir du niveau du terrain après travaux, au rez-de-jardin.



Chapitre 3 - LA QUALITÉ PAYSAGÈRE ET ÉCOLOGIQUE

Rappels :

Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou éventuellement substitutive les dispositions graphiques figurant aux plans de zonage dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la qualité paysagère et écologique, au chapitre 3 de la partie 1 du règlement auquel il convient de se référer.

Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, le traitement paysager et végétal des espaces peut faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLUi).

3.1 - Les espaces libres, leurs composantes et leur traitement

S'agissant de l'aménagement des espaces libres, nonobstant les dispositions de la partie 1 du règlement, et plus particulièrement de son chapitre 3 (section 3.1), seules sont applicables à la zone UP les dispositions prévues à la présente section.

3.1.1 - Les espaces verts : aspects quantitatifs

3.1.1.1 Dans le secteur UPs

50% de la surface du terrain*, sont traités en espaces verts décomposés comme suit :

- 40% en espaces verts de pleine terre,
- 10% en espaces verts complémentaires.

3.1.1.2 Dans le secteur UPf

50% de la surface du terrain*, sont traités en espaces verts décomposés comme suit :

- 30% en espaces verts de pleine terre,
- 20% en espaces verts complémentaires.

3.1.1.3 Les espaces verts complémentaires

L'étendue des surfaces d'espaces verts complémentaires, est calculée en fonction de la nature des substrats utilisés, pondérée à l'appui des coefficients suivants :

- 1 pour les espaces verts sur dalle d'une épaisseur de terre végétale supérieure à 70 cm,
- 0,5 pour les toitures végétalisées,
- 0,5 pour les stationnements enherbés,
- 0,2 pour les murs végétalisés.

3.1.2 - Le traitement des espaces libres : aspects qualitatifs

Les espaces libres de toute construction sont aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain* et aux lieux environnants. Dans l'ensemble des secteurs, les espaces verts extérieurs développent des milieux écologiques variés, s'appuyant sur une diversité de strates végétales : arborée, arbustive, herbacée...

- **Les zones humides**

Dans le cas de zones humides existantes impactées par une nouvelle construction, les obligations du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion de l'Eau de Seine Normandie sont respectées. Les mesures compensatoires, lorsque les mesures d'évitement et de réduction ne permettent pas de supprimer l'ensemble des impacts, visent à garantir un niveau de fonctionnalité au moins équivalent à la situation initiale, c'est-à-dire avant les travaux projetés, et se situent en priorité à proximité du milieu impacté ou au sein du même bassin versant de masses d'eau. Ces mesures compensatoires sont pérennes et font l'objet d'un suivi et d'une évaluation. Les zones humides impactées doivent être compensées à hauteur de 200% de la surface impactée.

- **Les espaces de stationnement**

Lorsque leur surface excède 1 000 m², les parcs de stationnement sont divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives à feuillage persistant.

Les espaces de stationnement sont plantés d'arbres à haute tige, à raison d'un arbre par tranche de 100 m² de parking de surface.

Au moins 30% des espaces de stationnement sont traités par un revêtement semiperméable.

3.2 - Les prescriptions graphiques relatives à la qualité paysagère et écologique

Les espaces ou éléments faisant l'objet d'une protection particulière au titre de la qualité paysagère et écologique sont délimités ou localisés aux plans de zonage. Il s'agit des cœurs d'îlots et lisières de jardins, des espaces collectifs végétalisés, des arbres identifiés, des continuités paysagères, des boisements urbains, des espaces boisés classés ainsi que de la bande de 50 mètres.

Les prescriptions spécifiques applicables à ces espaces et éléments figurent dans la partie 1 du règlement au chapitre 3.

Chapitre 4 - LA QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE

Rappels :

Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou éventuellement substitutive les dispositions graphiques figurant aux plans de zonage dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la qualité urbaine, architecturale et environnementale, au chapitre 4 de la partie 1 du règlement du règlement auquel il convient de se référer.

Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, la qualité urbaine, architecturale et environnementale peut faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLUi).

4.1 - Insertion du projet dans son environnement

S'agissant de l'insertion du projet dans son environnement, nonobstant les dispositions de la partie 1 du règlement, et plus particulièrement de son chapitre 4 (section 4.1), seules sont applicables à la zone UP les dispositions prévues à la présente section.

4.1.1 - Principes généraux

Les constructions, de par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions bénéficient d'un traitement architectural qualitatif et contemporain, et respectent un objectif de haute qualité paysagère, particulièrement dans le périmètre de protection du Monument Historique inscrit de la Chapelle de la Maladrerie.

S'agissant des matériaux, l'utilisation de matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables doit être privilégiée.

4.1.2 - Principes adaptés

- **Dans le secteur UPs**

Les zones les plus proches de l'A13, l'A14 ou de la RD113 sont adoptés des choix architecturaux ayant un effet repère, de par leur identité, volumétrie, orientation, façades.

- **Dans les secteurs UPs et UPf**

Les zones les plus proches des espaces naturels et agricoles voisins font l'objet d'un souci d'intégration particulier au paysage ouvert ou boisé de grande qualité : couleur des matériaux, transparence des constructions, sobriété architecturale...

4.2 - Les prescriptions graphiques relatives à la qualité urbaine et architecturale

Les constructions, éléments ou ensembles faisant l'objet d'une protection particulière au titre de la qualité urbaine et architecturale sont délimités ou localisés au plan de zonage. Il s'agit des édifices et des éléments du patrimoine urbain et rural, des continuités bâties, des ensembles bâtis, ainsi que des ensembles cohérents.

Les prescriptions spécifiques applicables à ces constructions, ensembles et éléments figurent dans la partie 1 du règlement au chapitre 4.

Chapitre 5 - LES DÉPLACEMENTS ET LE STATIONNEMENT

Rappel :

Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités au plans de zonage, la desserte par les voies, l'aménagement des emprises publiques et les modalités de stationnement peuvent faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLUi).

5.1 - Voies et accès

En matière de voirie et d'accès, nonobstant les dispositions de la partie 1 du règlement, et plus particulièrement de son chapitre 5 (section 5.1), seules sont applicables à la zone UP les dispositions prévues à la présente section.

Pour être constructible, chaque terrain* doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès ainsi que les voiries réalisées à l'intérieur des secteurs sont d'une taille et d'une dimension suffisantes pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et pour répondre aux besoins en matière de circulation des voitures, des piétons et des deux roues, induits par les constructions projetées.

La largeur minimale des voies est fixée à 4 mètres.

Lorsqu'elles se terminent en impasse, les voies sont aménagées de telle sorte que les véhicules de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères puissent se retourner.

Des accès piétons et cycles doivent être prévus depuis la voie publique.

5.2 - Stationnement

En matière de stationnement, nonobstant les dispositions de la partie 1 du règlement, et plus particulièrement de son chapitre 5 (section 5.2), seules sont applicables à la zone UP les dispositions prévues à la présente section.

5.2.1 - Dispositions relatives au stationnement des véhicules motorisés

5.2.1.1 Modalités de réalisation des places de stationnement

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations est assuré en dehors de la voie publique ainsi que des voies privées destinées à tomber dans le domaine public. A cet effet, il est réalisé sur le terrain propre à l'opération des aires de stationnement dont les normes sont définies ci-après.

Dans l'ensemble de la zone UP, les places de stationnement du stade, des commerces et bureaux, sont mutualisées en fonction des besoins définis au sein des permis de construire, dès lors qu'un fonctionnement cohérent est démontré.

Ces règles s'appliquent aux constructions nouvelles génératrices de surface de plancher ou aux changements de destination, mais ne s'appliquent pas aux extensions*.

Les dimensions standards d'une place de stationnement sont de 2,50 m sur 5 m, avec un dégagement sur l'arrière de 6 m. Les dimensions standards d'une place de stationnement longitudinale le long des voies sont de 2,20 m sur 6 m. Les dimensions normalisées d'une place de stationnement pour les handicapés sont de 3,30 m sur 5 m.

Les aires de stationnement intègrent des emplacements bornes de recharge pour les véhicules électriques, dont le nombre est adapté au besoin identifié.

5.2.1.2 Normes de stationnement

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations est assuré en dehors de la voie publique ainsi que des voies privées destinées à tomber dans le domaine public. A cet effet, il est réalisé sur le terrain propre à l'opération des aires de stationnement dont les normes sont définies ci-après.

- **Pour les commerces de détail :**

- dans la limite de 200 m² de surface de plancher : 1 place par tranche de 100 m² arrondi au nombre supérieur ;
- au-delà de 200 m² de surface de plancher : la surface affectée au stationnement est comprise entre 50% et 70% de la surface de plancher des commerces.

L'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce ne peut excéder un plafond correspondant aux trois quarts de la surface de plancher des constructions affectées au commerce.

- **Pour les bureaux :**

- Le nombre de places de stationnement est compris entre un minimum d'une place par tranche de 70 m² arrondi au nombre supérieur, et un maximum d'une place par tranche de 55 m² arrondi à l'entier inférieur.

- **Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :**

Le nombre de places de stationnement à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs, la fréquence d'utilisation, et sa localisation dans la commune vis-à-vis des parcs publics de stationnement environnants.

5.2.2 - Dispositions relatives au stationnement des véhicules non motorisés

- **Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :**

- une place pour dix employés, ainsi qu'une place pour huit à douze élèves, et des places destinées aux visiteurs en fonction du besoin.

- **Pour les logements :**

- 0.75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1.5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m².

- **Pour le commerce : une place pour dix employés, ainsi que des places destinées aux visiteurs :** en fonction du besoin.

- **Pour les bureaux :**

- 1.5 m² pour 100 m² de surface de plancher.

L'espace nécessaire au stationnement des vélos est clos et couvert et situé au rez-de-chaussée.

Il est d'accès direct à la voirie ou à un cheminement praticable pour les vélos.

Chapitre 6 - LES ÉQUIPEMENTS ET LES RÉSEAUX

Rappel :

Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, les équipements et les réseaux peuvent faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLUi).

6.1 - Desserte par les réseaux

En matière de desserte par les réseaux, nonobstant les dispositions de la partie 1 du règlement, et plus particulièrement de son chapitre 6 (section 6.1), seules sont applicables à la zone UP les dispositions prévues à la présente section.

6.1.1 - Alimentation en eau potable

Le branchement à un réseau public de distribution sous pression de caractéristiques suffisantes est obligatoire pour toute construction, installation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable.

6.1.2 - Électricité – Téléphone – Télédistribution.

Les lignes de distribution d'énergie électrique de télécommunications et de câblages sont installées, dans la mesure du possible, en souterrain.

6.2 - Assainissement

En matière d'assainissement, nonobstant les dispositions de la partie 1 du règlement, et plus particulièrement de son chapitre 6 (section 6.1), seules sont applicables à la zone UP les dispositions prévues à la présente section.

Tous les nouveaux réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales sont conçus de manière séparative et raccordés aux réseaux existants, quelle que soit leur nature.

Rappel :

L'assainissement des constructions, installations et des parcelles devra être conforme au Règlement Sanitaire Départemental et au Code de la santé publique ainsi qu'aux règlements de la collectivité locale et du syndicat intercommunal d'assainissement. En outre :

- **Eaux usées.**

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

Toute évacuation d'eaux usées ou d'effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux, est interdite.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics est préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui sont empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel.

Avant leur rejet dans le réseau collectif ou dans le milieu naturel les eaux résiduaires industrielles sont épurées par des dispositifs de traitement conformes aux exigences des textes réglementaires.

- **Eaux pluviales.**

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (art. 640 et 641 du Code civil).

Pour toute construction nouvelle en secteur d'assainissement collectif, la partie privative du branchement est réalisée en séparant les eaux pluviales et les eaux usées jusqu'en limite de propriété de façon à limiter les travaux de mise en séparatif du réseau collectif.

Pour toute construction nouvelle, priorité est donnée aux techniques de gestion des eaux pluviales à l'échelle de chaque secteur tel que décrit dans l'OAP définie sur la zone. Les nouvelles constructions intègrent systématiquement soit : fossés, noues, tranchées drainantes, puits d'infiltration, structures réservoirs ou bassins d'infiltration.

Si les caractéristiques du sol ne permettent pas d'adopter des solutions d'infiltration, un rejet au réseau collectif adapté (réseau unitaire ou réseau de collecte des eaux pluviales) est possible dans la limite d'un débit de pointe de 1L/s/ha pour une pluie décennale.

Les eaux pluviales issues des aires de stationnement et des voiries sont pré-traitées soit par le biais de séparateurs d'hydrocarbures, de décanteurs, débourbeurs ou de limiteurs de débit.

Des dispositifs de collecte des eaux de pluie à l'aval des toitures inaccessibles doivent être installés.

6.3 - Collecte des déchets

Les dispositions réglementaires relatives à la collecte des déchets se situent au chapitre 6 de la partie 1 du règlement, auquel il convient de se référer.

En outre, un dispositif de traitement et de recyclage écologique des déchets verts produits par l'entretien des espaces extérieurs doit être prévu : compostage, végétation...

ZONE UX

Rappel des principales caractéristiques de la zone

Cette zone regroupe les vastes emprises d'accueil d'équipements d'intérêt collectif et de services publics tels que les sites hospitaliers, universitaires, sportifs, militaires et culturels, correspondant généralement aux équipements les plus structurants du territoire.

L'objectif est de maintenir ces sites dans leur vocation principale, tout en permettant une gestion adaptée aux besoins de leur évolution.

Les termes utilisés dans le règlement identifiés par un astérisque () font l'objet d'une définition ou d'une disposition réglementaire figurant dans la partie 1 du règlement : "définitions et dispositions communes".*

Il convient de s'y référer pour disposer d'une bonne compréhension de la règle et d'en faire une juste application.

Chapitre 1 - LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET L'USAGE DES SOLS

Rappels :

Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou éventuellement substitutive les dispositions graphiques figurant aux plans de zonage dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la destination des constructions, au chapitre 1 de la partie 1 du règlement à laquelle il convient de se référer.

Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tel qu'ils sont délimités aux plans de zonage, l'usage des sols et la destination des constructions peuvent faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLUi).

1.1 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités du sol interdits

Sont interdits les destinations de constructions, usages des sols et natures d'activités, autres que ceux autorisés sous conditions à la section 1.2 ci-dessous.

1.2 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités soumis à conditions

1.2.1 - Sont autorisés, les constructions, installations et usages des sols suivants à condition qu'ils soient compatibles avec la vocation principale de la zone :

1. Les constructions et installations à destination d'**équipements d'intérêt collectif et services publics** ;
2. Les constructions à destination de **centre de congrès** et d'exposition ;
3. Les constructions, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement de services urbains* ;
4. **L'extension* de constructions à destination d'habitation** existantes* avant la date d'approbation du PLUi ;
5. Les affouillements ou exhaussements des sols, dès lors qu'ils sont liés et nécessaires à :
 - des travaux de construction ou des occupations et utilisations du sol admises par le règlement ;
 - la lutte contre des risques ou des nuisances de toute nature.

1.2.2 - Sont également autorisés, dès lors qu'ils sont, en outre, liés ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif ou des services publics :

1. Les constructions à destination d'**industrie, de bureau, d'entrepôt et les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire** ;
2. Les constructions à destination de **logement** dès lors qu'elles sont directement liées et nécessaires au gardiennage et à l'entretien du site ;
3. Les constructions à destination de **d'hébergement hôtelier et touristique**.

1.2.3 - Sont également autorisés, dès lors qu'elles répondent aux besoins des usagers ou des personnels des équipements d'intérêt collectif ou des services publics implantés dans la zone :

1. Les constructions à destination de **commerce de détail et d'artisanat principalement destiné à la vente de biens ou de services**, dès lors que leur surface de plancher est au plus égale à 100 m².
2. Les constructions à destination de **restauration**, d'une surface de plancher au plus égale à 300 m².

Accusé de réception en préfecture
078-200059889-20260205-CC260205-20-1-DE
Date de télétransmission : 06/02/2026
Date de réception préfecture : 06/02/2026



Chapitre 2 - LA MORPHOLOGIE ET L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Rappels :

Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou éventuellement substitutive les dispositions graphiques figurant aux plans de zonage dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la volumétrie et de l'implantation des constructions, aux chapitres 2 et 3 de la partie 1 du règlement à laquelle il convient de se référer.

Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, la volumétrie et l'implantation des constructions peuvent faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLUi).

2.1 - L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

Les constructions sont implantées soit en limite de voie*, soit en recul*.

Le choix d'implantation des constructions par rapport à la limite de voie* et de la profondeur du recul est guidé au regard de la composition urbaine environnante, la nature de la ou des voie(s) concernée(s), l'aspect architectural de la construction ainsi que sa fonctionnalité.

2.2 - L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

2.2.1 - Règle générale

Les constructions sont implantées soit sur les limites séparatives*, soit en retrait* de ces dernières.

2.2.2 - Règles qualitatives

Dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement, une implantation différente de celle prévue ci-dessus peut être admise ou imposée dans les cas suivants :

1. pour les constructions identifiées aux plans de zonage comme faisant l'objet de prescriptions relatives à la qualité urbaine et architecturale, dès lors que le choix d'implantation de la construction ou de l'extension* est fait de façon à mettre en valeur les caractéristiques de la construction, de la continuité bâtie, de l'ensemble bâti ou de l'ensemble cohérent considéré.

2.3 - L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementée.

2.4 - L'emprise au sol des constructions

2.4.1 - Règle générale

Le coefficient d'emprise au sol* des constructions est limité à **70 %** de la superficie du terrain.

2.4.2 - Règles graphiques

Dès lors que figure aux plans de zonage un coefficient d'emprise au sol*, sa valeur se substitue à celle fixée au paragraphe 2.4.1.

2.4.3 - Règles qualitatives

Dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement, une emprise au sol différente de celle prévue ci-dessus peut être admise ou imposée dans les cas suivants :

1. Lorsque, eu égard aux caractéristiques particulières du terrain*, tel qu'une topographie accidentée, la construction ne peut pas être conforme à la règle. Dans ce cas, le coefficient d'emprise au sol fixé par la règle peut être augmenté de 10% afin d'adapter la construction en vue de son insertion sur le terrain, en prenant en compte la morphologie urbaine environnante ;
2. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension* de constructions existantes* à la date d'approbation du PLUi présentant une emprise au sol* supérieure à celle requise par la règle ou que ces travaux auraient pour effet de rendre supérieure à celle requise par la règle, dès lors qu'elle est limitée à une augmentation de 10% de l'emprise au sol* existante, à la date d'approbation du PLUi ;
3. lorsqu'il s'agit de la mise en œuvre de dispositifs d'isolation en saillie des façades d'une construction existante, à la date d'approbation du PLUi, présentant une emprise au sol* supérieure à celle requise par la règle ou que les travaux rendraient la construction non conforme à la règle. Dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés dès lors que les dispositifs d'isolation présentent une épaisseur au plus égale à 20 cm et qu'ils sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction existante.

2.5 - La hauteur maximale des constructions

2.5.1 - Règle générale

La hauteur totale* des constructions est limitée à 15 mètres.

Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et de services urbains* peuvent avoir une hauteur* différente de celles fixées ci-dessus, dès lors qu'existent des contraintes ou spécificités architecturales, techniques ou fonctionnelles. Dans ce cas, la hauteur* de la construction est déterminée afin de répondre à ces contraintes tout en prenant en considération les caractéristiques dominantes de l'environnement urbain dans lequel s'inscrit la construction.

Toutefois, il est recherché une adaptation à la hauteur des constructions voisines dès lors que la construction s'insère dans un front urbain constitué.

2.5.2 - Règles graphiques

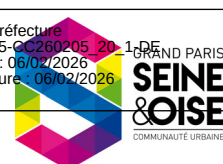
Dès lors que figure aux plans de zonage une hauteur, sa valeur se substitue à la hauteur fixée au paragraphe 2.5.1.

2.5.3 - Règles qualitatives

Dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement, une hauteur différente de celles prévues ci-dessus peut être admise ou imposée dans les cas suivants :

1. pour les constructions identifiées aux plans de zonage comme faisant l'objet de prescriptions relatives à la qualité urbaine et architecturale, dès lors que la hauteur est au plus égale à celle de la construction existante*, de la continuité bâtie, de la construction dans l'ensemble bâti ou dans l'ensemble cohérent considéré ;
2. lorsque eu égard aux caractéristiques particulières du terrain*, telles qu'une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs voies d'altimétrie différente, la construction ne peut pas être conforme à la règle. Dans ce cas, la hauteur est adaptée afin que la volumétrie de la construction favorise son insertion sur le terrain, en prenant en compte la morphologie urbaine environnante ;
3. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension* de constructions existantes* à la date d'approbation du PLUi dont la hauteur n'est pas conforme à la règle, dès lors qu'ils sont réalisés dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la hauteur de la construction existante ;

Accusé de réception en préfecture
078-200059889-20260205-CC260205-20-1-DE
Date de télétransmission : 06/02/2026
Date de réception préfecture : 06/02/2026



4. lorsqu'il s'agit de la mise en œuvre de dispositifs d'isolation par surélévation de la toiture* d'une construction existante, à la date d'approbation du PLUi, présentant une hauteur supérieure à celle exigée par la règle ou que ces travaux auraient pour effet de rendre supérieure à celle exigée par la règle, dès lors que la surélévation demeure limitée à la seule nécessité de la mise en œuvre du dispositif d'isolation.

Chapitre 3 - LA QUALITÉ PAYSAGÈRE ET ÉCOLOGIQUE

Rappels :

Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou éventuellement substitutive les dispositions graphiques figurant aux plans de zonage dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la qualité paysagère et écologique, au chapitre 3 de la partie 1 du règlement auquel il convient de se référer.

Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, le traitement paysager et végétal des espaces peut faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLUi).

3.1 - Les espaces libres, leurs composantes et les principes généraux de leur traitement

Les principes généraux du traitement des espaces libres figurent au chapitre 3 de la partie 1 du règlement.

3.2 - Le traitement paysager des espaces libres : aspects quantitatifs

3.2.1 - Le coefficient de pleine terre

3.2.1.1 Règle générale

Le coefficient de pleine terre* minimal est de **15%** de la superficie du terrain.

Dans les cas d'extensions* de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, prévus au paragraphe 2.4.3 du présent règlement de zone, dont l'emprise au sol* est supérieure à celle prévue par la règle, le coefficient de pleine terre* fixé ci-dessus peut ne pas être respecté dès lors que la surface des espaces de pleine terre*, avant travaux, n'est pas réduite.

Pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et de services urbains*, le coefficient de pleine terre* ne leur est pas applicable dès lors qu'existent des contraintes ou spécificités architecturales, techniques ou fonctionnelles.

3.2.1.2 Règle graphique

Dès lors que figure au plan de zonage un coefficient de pleine terre* graphique, sa valeur se substitue à celle fixée au paragraphe 3.2.1.1.

3.3 - Le traitement paysager des espaces libres

Les espaces libres*reçoivent un traitement paysager minéral et/ou végétal au regard du contexte environnant.

- **Les espaces de stationnement**

Les aires de stationnement réalisées en surface sont conçues, tant dans le choix de leur localisation que dans leur traitement paysager, pour limiter leur impact visuel depuis l'espace public. Un arbre au moins est planté pour quatre places de stationnement. Ces plantations peuvent être organisées dans une composition paysagère sur le terrain*.

Le traitement au sol des aires de stationnement permet de faciliter l'infiltration des eaux pluviales par des techniques adaptées.

Accusé de réception en préfecture
078-200059889-20260205-CC260205-20-1-DE
Date de télétransmission : 06/02/2026
Date de réception préfecture : 06/02/2026



- **Les espaces de retrait**

Dès lors que les constructions sont implantées en retrait des limites d'une zone urbaine ou à urbaniser mixte ou d'une zone naturelle ou agricole, les espaces de retrait sont constitués d'une bande ou d'un écran végétal. Toutefois, des dispositifs différents sont admis sous réserve d'un aménagement paysager de qualité et approprié au site environnant.

- **Les espaces de recul**

Dès lors que les constructions sont implantées en recul* de la limite de voie*, l'espace de recul fait l'objet d'un traitement paysager végétal et/ou minéral cohérent et en harmonie avec le paysage de l'espace public qu'il longe.

- **Les plantations**

Les plantations, qu'il s'agisse d'arbres ou de composition de haies, sont effectuées avec des essences locales.

- **Les circulations piétonnes**

Le traitement des voies piétonnes privilégie l'emploi de revêtements perméables.

3.4 - Les prescriptions graphiques relatives à la qualité paysagère et écologique

Les espaces ou éléments faisant l'objet d'une protection particulière au titre de la qualité paysagère et écologique sont délimités ou localisés aux plans de zonage. Il s'agit des cœurs d'îlots et lisières de jardins, des espaces collectifs végétalisés, des arbres identifiés, des continuités paysagères, des boisements urbains, des espaces boisés classés ainsi que de la bande de 50 mètres.

Les prescriptions spécifiques applicables à ces espaces et éléments figurent dans la partie 1 du règlement au chapitre 3.

Chapitre 4 - LA QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE

Rappels :

Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou éventuellement substitutive les dispositions graphiques figurant aux plans de zonage dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la qualité urbaine, architecturale et environnementale, au chapitre 4 de la partie 1 du règlement du règlement auquel il convient de se référer.

Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, la qualité urbaine, architecturale et environnementale peut faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLUi).

4.1 - L'insertion du projet dans son environnement

Les principes généraux de l'insertion du projet dans son environnement figurent au chapitre 4 de la partie 1 du règlement.

4.2 - L'aspect extérieur et qualité architecturale de la construction

4.2.1 - La conception des projets

Cette zone destinée principalement à l'accueil d'équipements d'intérêt collectif et services publics et de services urbains* de grande envergure tels que les sites hospitaliers, universitaires, sportifs, militaires, culturels..., se caractérise par une certaine diversité morphologique et des échelles volumétriques variées des constructions selon leur nature et leur fonction.

Dans cette zone, l'objectif principal vise l'insertion qualitative du projet à son environnement qu'il soit urbain ou à dominante naturelle, tout en recherchant :

- une architecture significative qui mette en valeur l'identité de l'équipement ;
- une orientation et une organisation des volumétries des constructions qui prennent en compte les caractéristiques du site, telles que le relief et l'exposition, afin de favoriser la production d'énergie renouvelable.

Les constructions ou ouvrages, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur des constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier, prennent en compte l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels ou urbains ainsi que la conservation des perspectives paysagères ou monumentales.

4.2.2 - Principes adaptés

Il s'agit de concevoir l'insertion du projet à une échelle plus large que celle du seul terrain d'assiette de la construction, et plus particulièrement :

- dans les séquences urbaines constituées, les constructions répondent aux besoins fonctionnels de l'équipement tout en tenant compte de son environnement urbain ;
- à proximité de tissus urbains constitués à dominante résidentielle, une attention particulière est portée sur la volumétrie des constructions pour assurer une transition adaptée ;
- la conception des constructions, dans leur volumétrie et leur aspect, prend en compte les caractéristiques de la composition et de la structure de la zone dans laquelle elles sont implantées ;
- le stockage des matériaux à l'air libre nécessite la conception d'un aménagement végétal et/ou minéral ayant pour effet d'en réduire l'impact visuel.

4.3 - La volumétrie et l'aspect des constructions

Les petits volumes sont à traiter avec simplicité.

Pour les grands volumes, est recherché des formes répondant aux besoins fonctionnels de l'équipement, tout en recherchant une composition générale harmonieuse.

Différents types de toiture* tels que terrasse, à pans ou formes contemporaines sont admis dès lors qu'ils respectent une harmonie d'ensemble et des proportions cohérentes avec la hauteur de façade de la construction. La réalisation des toitures* végétalisées privilégie une qualité de mise en œuvre, un choix pertinent de dispositifs limitant leur entretien, afin d'assurer et de garantir leur pérennité.

Le recours à des matériaux et à des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction visant à renforcer l'utilisation d'énergie renouvelable, est encouragé.

L'emploi brut de matériaux est autorisé à condition que leur mise en œuvre concoure à la qualité architecturale du projet et ne soit pas de nature à compromettre son insertion dans le site.

4.4 - Les clôtures

Les clôtures formant une limite avec une zone agricole ou naturelle concourent au traitement de la transition vers les paysages naturels. A ce titre, les clôtures sont conçues pour éviter une rupture entre les espaces naturels et les espaces bâtis, en intégrant un traitement végétal.

La hauteur des clôtures implantées sur limites séparatives* est limitée à 2 mètres, lorsque le terrain contigu est classé dans une zone urbaine mixte ou à urbaniser mixte. Toutefois, une hauteur plus importante peut être admise pour des motifs sécuritaires liés à la nature de l'équipement.

Les clôtures implantées en limite de voie* sont conçues pour créer une composition harmonieuse avec l'espace public qu'elles bordent.

4.5 - Les prescriptions graphiques relatives à la qualité urbaine et architecturale

Les constructions, éléments ou ensembles faisant l'objet d'une protection particulière au titre de la qualité urbaine et architecturale sont délimités ou localisés au plan de zonage. Il s'agit des édifices et des éléments du patrimoine urbain et rural, des continuités bâties, des ensembles bâtis, ainsi que des ensembles cohérents.

Les prescriptions spécifiques applicables à ces constructions, ensembles et éléments figurent dans la partie 1 du règlement au chapitre 4.

Chapitre 5 - LES DÉPLACEMENTS ET LE STATIONNEMENT

Rappel :

Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, la desserte par les voies, l'aménagement des emprises publiques et les modalités de stationnement peuvent faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLUi).

5.1 - Voies et accès

Les dispositions réglementaires relatives aux voies et aux accès se situent au chapitre 5 de la partie 1 du règlement, auquel il convient de se référer.

5.2 - Stationnement

5.2.1 - Dispositions relatives au stationnement

Les dispositions réglementaires relatives aux normes de stationnement des véhicules automobiles et des vélos, ainsi que leurs modalités de calcul, se situent au chapitre 5 de la partie 1 du règlement, auquel il convient de se référer.

5.2.2 - Modalités de réalisation des places de stationnement

Les dispositions relatives aux modalités de réalisation des places de stationnement sont prévues dans la partie 1 du règlement (chapitre 5).

Le mode de réalisation des places de stationnement contribue à l'insertion paysagère du projet au regard des caractéristiques particulières de son environnement.

La conception et la localisation des aires de stationnement en surface, lorsqu'elles sont autorisées, permettent leur insertion dans le paysage. Le traitement des aires de stationnement assure une perméabilité des sols et/ou l'infiltration des eaux pluviales dans le sol.

Chapitre 6 - LES ÉQUIPEMENTS ET LES RÉSEAUX

Rappel :

Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, les équipements et les réseaux peuvent faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLUi).

6.1 - Desserte par les réseaux

Les dispositions réglementaires relatives à la desserte par les réseaux se situent au chapitre 6 de la partie 1 du règlement, auquel il convient de se référer.

6.2 - Collecte des déchets

Les dispositions réglementaires relatives à la collecte des déchets se situent au chapitre 6 de la partie I du règlement, auquel il convient de se référer.

ZONE 1AU

Rappel des principales caractéristiques de la zone

Cette zone regroupe les espaces bâtis ou non, destinés à recevoir des recompositions ou des extensions urbaines, dans le respect de conditions d'aménagement et d'équipements fixées par le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) définies pour chacune des zones 1AU.

Ce n'est que lorsque les conditions d'aménagement et d'équipements sont remplies que la constructibilité de la zone est admise. Dans cette attente seule la gestion de l'existant est possible.

Dès lors que les conditions de constructibilité sont réunies, le règlement de la zone U correspondante s'applique (par exemple dans une zone 1AUAb s'appliquera le règlement de la zone UAb).

Les termes utilisés dans le règlement identifiés par un astérisque () font l'objet d'une définition ou d'une disposition réglementaire figurant dans la partie 1 du règlement : "définitions et dispositions communes".*

Il convient de s'y référer pour disposer d'une bonne compréhension de la règle et d'en faire une juste application.

CHAPITRE 1 - LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET L'USAGE DES SOLS

Rappels :

Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou éventuellement substitutive :

- les dispositions transversales prévues au chapitre 1 de la partie 1 du règlement, notamment les secteurs de mixité sociale ;
- les dispositions graphiques figurant aux plans de zonage dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la destination des constructions, au chapitre 1 de la partie 1 du règlement auquel il convient de se référer.

Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, l'usage des sols et la destination des constructions peuvent faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLUi).

1.1 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités du sol interdits

Sont interdits les destinations de constructions, usages des sols et natures d'activités, autres que ceux autorisés sous conditions à la section 1.2 ci-dessous.

1.2 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités soumis à conditions

1.2.1 - Sont seuls autorisés, dès lors que les conditions fixées ci-dessous, au paragraphe 1.2.2, ne sont pas toutes réunies, les constructions, installations et usages des sols suivants :

1. Pour les constructions existantes* avant la date d'approbation du PLUi :

- pour les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole : les travaux d'adaptation ou de réfection et les extensions* mesurées des constructions ;
- pour les constructions ayant une autre destination : les aménagements et les extensions* limitées à une augmentation de 20 % de l'emprise au sol* existante avant l'approbation du PLUi et dès lors que ces derniers n'engendrent pas de changement de destination. En outre, une annexe* de 20 m² d'emprise au sol* peut être réalisée.

2. les constructions, installations et ouvrages nécessaires à des équipements d'intérêt collectif ou à des services publics suivants :

- les ouvrages d'infrastructure terrestre et fluviale, ainsi que les constructions, les équipements et les installations techniques qui leur sont directement liés et nécessaires à leur bon fonctionnement ;
- les ouvrages, installations, constructions nécessaires et directement liés au bon fonctionnement des réseaux autres que ceux visés ci-dessus ;
- les équipements publics faisant l'objet d'emplacements réservés.

3. les constructions, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement de services urbains* ;

4. l'aménagement d'aires d'accueil et de terrains familiaux d'initiative publique ou privée, destinés à l'habitat des gens du voyage ;

5. **les affouillements ou exhaussements des sols**, dès lors qu'ils sont liés et nécessaires à :
- l'aménagement de la zone 1AU ;
 - des travaux de construction ou des occupations et utilisations du sol admises par le règlement ;
 - la lutte contre des risques ou des nuisances de toute nature ;
 - la mise en valeur ou la restauration d'espaces écologiques sensibles, tels que les zones humides.
6. **les abris pour animaux** dès lors que leur emprise au sol est limitée à 20 m² par terrain existant à la date d'approbation du PLUi. Ces abris sont fermés au maximum sur trois côtés.

1.2.2 - Conditions cumulatives d'ouverture à l'urbanisation de la zone

1. Conditions quantitatives :

Seuil de superficie :

Toute opération de construction ou d'aménagement* doit porter :

- soit sur la totalité de la superficie de la zone 1AU ;
- soit sur une superficie d'au moins un hectare ;
- soit sur les terrains résiduels, non aménagés dans la zone, dont la superficie est inférieure à un hectare.

Seuil de densité :

La densité de toute opération doit être compatible avec celle fixée dans l'orientation d'aménagement et de programmation de chaque zone 1AU.

Ces conditions quantitatives ne sont pas applicables dans les zones et les secteurs 1AUE et 1AUP et dans les secteurs 1AUAb.

2. Conditions de desserte et d'équipements :

La desserte et les équipements (voirie, accès, réseaux, modalités d'assainissement, équipements divers...), doivent être adaptés, suffisants et compatibles, tant au niveau de leurs caractéristiques que de leur tracé ou de leur localisation, avec un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone tel qu'il est prévu par l'orientation d'aménagement et de programmation.

1.2.3 - Dès lors que sont réunies toutes les conditions d'ouverture à l'urbanisation prévues au paragraphe 1.2.2 ci-dessus, sont autorisées :

Les occupations et utilisations des sols telles qu'elles sont prévues par le règlement de la zone «U» indiquée au plan de zonage après le sigle «1AU». Par exemple, est applicable dans la zone 1AUDa, le règlement de la zone UDa.

Les occupations et utilisations des sols sont précisées, le cas échéant, dans l'orientation d'aménagement et de programmation définie pour la zone 1AU concernée.

CHAPITRE 2 - LA MORPHOLOGIE ET L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Rappels :

Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou éventuellement substitutive les dispositions graphiques figurant aux plans de zonage dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la volumétrie et de l'implantation des constructions, aux chapitres 2 et 3 de la partie 1 du règlement auxquels il convient de se référer.

Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, la volumétrie et l'implantation des constructions peuvent faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLUi).

2.1 - L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

Les règles applicables pour la zone 1AU et ses secteurs sont celles prévues par le règlement de la zone « U » de référence, et ses secteurs, indiquée aux documents graphiques du règlement après le sigle 1AU.

2.2 - L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les règles applicables pour la zone 1AU et ses secteurs sont celles prévues par le règlement de la zone « U » de référence, et ses secteurs, indiquée aux documents graphiques du règlement après le sigle 1AU.

2.3 - L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les règles applicables pour la zone 1AU et ses secteurs sont celles prévues par le règlement de la zone « U » de référence, et ses secteurs, indiquée aux documents graphiques du règlement après le sigle 1AU.

2.4 - L'emprise au sol des constructions

Les règles applicables pour la zone 1AU et ses secteurs sont celles prévues par le règlement de la zone « U » de référence, et ses secteurs, indiquée aux documents graphiques du règlement après le sigle 1AU.

2.5 - La hauteur maximale des constructions

Les règles applicables pour la zone 1AU et ses secteurs sont celles prévues par le règlement de la zone « U » de référence, et ses secteurs, indiquée aux documents graphiques du règlement après le sigle 1AU.

CHAPITRE 3 - LA QUALITÉ PAYSAGÈRE ET ÉCOLOGIQUE

Rappels :

Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou éventuellement substitutive les dispositions graphiques figurant aux plans de zonage dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la qualité paysagère et écologique, au chapitre 3 de la partie 1 du règlement auquel il convient de se référer.

Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, le traitement paysager et végétal des espaces peut faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLUi).

Les règles applicables pour la zone AU et ses secteurs sont celles prévues par le règlement de la zone « U » de référence, et ses secteurs, indiquée aux documents graphiques du règlement après le sigle 1AU.

CHAPITRE 4 - LA QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE

Rappels :

Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou éventuellement substitutive les dispositions graphiques figurant aux plans de zonage dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la qualité urbaine, architecturale et environnementale, au chapitre 4 de la partie 1 du règlement auquel il convient de se référer.

Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, la qualité urbaine, architecturale et environnementale peut faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLUi).

Les règles applicables pour la zone AU et ses secteurs sont celles prévues par le règlement de la zone « U » de référence, et ses secteurs, indiquée aux documents graphiques du règlement après le sigle 1AU.

CHAPITRE 5 - LES DÉPLACEMENTS ET LE STATIONNEMENT

Rappel :

Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, la desserte par les voies, l'aménagement des emprises publiques et les modalités de stationnement peuvent faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. document III du PLUi).

Les règles applicables pour la zone 1AU et ses secteurs sont celles prévues par le règlement de la zone « U » de référence, et ses secteurs, indiquée aux documents graphiques du règlement après le sigle 1AU.

CHAPITRE 6 - LES ÉQUIPEMENTS ET LES RÉSEAUX

Rappel :

Dans les secteurs concernés par des d'orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, les équipements et les réseaux peuvent faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLUi).

Les règles applicables pour la zone 1AU et ses secteurs sont celles prévues par le règlement de la zone « U » de référence, et ses secteurs, indiquée aux documents graphiques du règlement après le sigle 1AU.

ZONE 2AU

Rappel des principales caractéristiques de la zone

Cette zone regroupe les espaces bâtis ou non, destinés à l'urbanisation, mais dont les équipements sont insuffisants pour desservir l'urbanisation projetée.

L'ouverture de leur constructibilité est reportée à une étape ultérieure, supposant, outre la réalisation ou la programmation des équipements, une procédure d'évolution adaptée du plan local d'urbanisme.

La zone est composée de quatre secteurs qui se distinguent en fonction de la vocation future de ces territoires :

secteur 2AUm : mixte

secteur 2AUe : à dominante d'activités économiques

secteur 2AUx : à dominante d'équipement

secteur 2AUy : à dominante d'activités économiques excluant les commerces à l'exception des commerces d'accompagnement du programme urbain en rez-de-chaussée des constructions de moins de 300 m² de surface de plancher.

Dans l'attente de leur ouverture à l'urbanisation, seule la gestion du bâti existant est admise.

Les termes utilisés dans le règlement identifiés par un astérisque () font l'objet d'une définition ou d'une disposition réglementaire figurant dans la partie 1 du règlement : "définitions et dispositions communes".*

Il convient de s'y référer pour disposer d'une bonne compréhension de la règle et d'en faire une juste application.

CHAPITRE 1 - LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET L'USAGE DES SOLS

Rappels :

Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou éventuellement substitutive les dispositions graphiques figurant aux plans de zonage dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la destination des constructions, au chapitre 1 de la partie 1 du règlement à laquelle il convient de se référer.

1.1 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités du sol interdits

Sont interdits les destinations de constructions, usages des sols et natures d'activités, autres que ceux autorisés sous conditions à la section 1.2 ci-dessous.

1.2 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités soumis à conditions

1.2.1 - Dans les secteurs 2AUm, 2AUe et 2AUx

Sont seuls autorisés les constructions, installations et usages des sols suivants :

1. Pour les constructions existantes* avant la date d'approbation du PLUi :

- pour les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole : les travaux d'adaptation ou de réfection et les extensions* mesurées des constructions ;

- pour les constructions ayant une autre destination : les aménagements et les extensions* limitées à une augmentation de 20 % de l'emprise au sol* existante avant l'approbation du PLUi et dès lors que ces derniers n'engendrent pas de changement de destination. En outre, une annexe* de 20 m² d'emprise au sol* peut être réalisée.

2. les constructions, installations et ouvrages nécessaires à des équipements d'intérêt collectif ou à des services publics suivants :

- les ouvrages d'infrastructure terrestre et fluviale, ainsi que les constructions, les équipements et les installations techniques qui leur sont directement liés et nécessaires à leur bon fonctionnement ;

- les constructions, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement de services urbains* ;

- les ouvrages, installations et constructions nécessaires et directement liés au bon fonctionnement des réseaux autres que ceux visés ci-dessus ;

- les équipements publics faisant l'objet d'emplacements réservés

3. l'aménagement d'aires d'accueil et de terrains familiaux d'initiative publique ou privée, destinés à l'habitat des gens du voyage ;

4. les affouillements ou exhaussements des sols, dès lors qu'ils sont liés et nécessaires à l'aménagement de la zone 2AU ;

5. les abris pour animaux dès lors que leur emprise au sol est limitée à 20 m² par terrain existant à la date d'approbation du PLUi. Ces abris sont fermés au maximum sur trois côtés.

1.2.2 - Dans le secteur 2AUp

Sont seuls autorisés les constructions, installations et usages des sols suivants :

1. les ouvrages et installations nécessaires à la création, à l'entretien, et au passage de voiries, infrastructures routières, autoroutières et ferroviaires ;
2. les exhaussements et affouillements du sol, à condition qu'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect paysager, ou qu'ils soient rendus nécessaires pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques, ou pour des raisons fonctionnelles ou de raccordement aux réseaux ;
3. les travaux destinés à la requalification ou la création d'une zone humide dédiée à la compensation d'une autre zone impactée ;
4. les installations nouvelles à caractère précaire et démontable.

CHAPITRE 2 - LA MORPHOLOGIE ET L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Rappels :

Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou éventuellement substitutive les dispositions graphiques figurant aux plans de zonage dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la volumétrie et de l'implantation des constructions, aux chapitres 2 et 3 de la partie 1 du règlement auxquels il convient de se référer.

2.1 - L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

2.1.1 - Dans les secteurs 2AUm, 2AUe et 2AUx

Le choix d'implantation des constructions et des extensions* des constructions existantes* s'effectue en prenant en compte la topographie du terrain* et du paysage environnant, et en poursuivant un objectif de limitation de leur impact visuel sur le paysage.

2.1.2 - Dans le secteur 2AUp

Les constructions sont implantées en limite de voie* ou en recul*.

En cas de recul, ce dernier est d'un mètre minimum.

2.2 - L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

2.2.1 - Dans les secteurs 2AUm, 2AUe et 2AUx

Non réglementé.

2.2.2 - Dans le secteur 2AUp

Les constructions sont implantées en limites séparatives* ou en retrait*.

En cas de retrait, ce dernier est d'un mètre minimum.

2.3 - L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementée.

2.4 - L'emprise au sol des constructions

Non réglementé.

2.5 - La hauteur maximale des constructions

2.5.1 - Dans les secteurs 2AUm, 2AUe et 2AUx

La hauteur de façade* maximale des constructions est limitée à 7 mètres.

La hauteur totale* maximale des constructions est limitée à 10 mètres.

La hauteur des constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif ou à des services publics et urbains* peut être supérieure aux normes mixées ci-dessus, dès lors que leur nature ainsi que des contraintes techniques ou fonctionnelles, nécessitent une hauteur plus importante.

Pour les extensions de constructions existantes*, la hauteur de façade* et la hauteur totale* maximales sont au plus égales à celles de la construction existante.

Pour les constructions annexes* et les abris pour animaux :

la hauteur totale* maximale des constructions est limitée à 3,50 mètres.

2.5.2 - Dans le secteur 2AUp

La hauteur des constructions n'est pas réglementée.

CHAPITRE 3 - LA QUALITÉ PAYSAGÈRE ET ÉCOLOGIQUE

Rappels :

Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou éventuellement substitutive les dispositions graphiques figurant aux plans de zonage dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la qualité paysagère et environnementale, au chapitre 3 de la partie 1 du règlement auquel il convient de se référer.

3.1 - Les espaces libres, leurs composantes et les principes généraux de leur traitement

Les principes généraux du traitement des espaces libres figurent au chapitre 3 de la partie 1 du règlement.

3.2 - Les prescriptions graphiques relatives à la qualité paysagère et écologique

Les espaces ou éléments faisant l'objet d'une protection particulière au titre de la qualité paysagère et écologique sont délimités ou localisés aux plans de zonage. Il s'agit des cœurs d'îlots et lisières de jardins, des espaces collectifs végétalisés, des arbres identifiés, des continuités paysagères, des boisements urbains, des espaces boisés classés ainsi que de la bande de 50 mètres.

Les prescriptions spécifiques applicables à ces espaces et éléments figurent dans la partie 1 du règlement au chapitre 3.

CHAPITRE 4 - LA QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE

Rappels :

Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou éventuellement substitutive les dispositions graphiques figurant aux plans de zonage dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la qualité urbaine, architecturale et environnementale, aux chapitres 3 et 4 de la partie 1 du règlement auxquels il convient de se référer.

4.1 - L'insertion du projet dans son environnement

Les principes généraux de l'insertion du projet dans son environnement figurent au chapitre 4 de la partie 1 du règlement.

4.2 - Traitement des clôtures dans les secteurs 2AUm, 2AUe et 2AUx

Les clôtures formant une limite entre un espace construit et un espace naturel concourent au traitement de la transition vers les paysages naturels. A ce titre, les clôtures végétales, sauf dans le cas où il s'agit de la continuité d'une clôture d'une autre nature.

Dans le cas où des haies préexistent elles sont conservées, voire reconstituées, seule l'ouverture strictement nécessaire à l'accès vers la construction est admise.

Dès lors qu'un mur de pierre ancien préexiste il est conservé, seule l'ouverture strictement nécessaire à l'accès vers la construction est admise.

4.3 - Les prescriptions graphiques relatives à la qualité urbaine et architecturale

Les constructions, éléments ou ensembles faisant l'objet d'une protection particulière au titre de la qualité urbaine et architecturale sont délimités ou localisés au plan de zonage. Il s'agit des édifices et des éléments du patrimoine urbain et rural, des continuités bâties, des ensembles bâtis, ainsi que des ensembles cohérents.

Les prescriptions spécifiques applicables à ces constructions, ensembles et éléments figurent dans la partie 1 du règlement au chapitre 4.

CHAPITRE 5 - LES DÉPLACEMENTS ET LE STATIONNEMENT

Rappel :

Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, la desserte par les voies, l'aménagement des emprises publiques et les modalités de stationnement peuvent faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. document III du PLUi).

5.1 - Voies et accès

Les dispositions réglementaires relatives aux voies et aux accès se situent au chapitre 5 de la partie 1 du règlement, auquel il convient de se référer.

5.2 - Stationnement

5.2.1 - Dispositions relatives au stationnement

Les dispositions réglementaires relatives aux normes de stationnement des véhicules automobiles et des vélos, ainsi que leurs modalités de calcul, se situent au chapitre 5 de la partie 1 du règlement, auquel il convient de se référer.

5.2.2 - Modalités de réalisation des places de stationnement

Outre les dispositions prévues dans la partie 1 du règlement (chapitre 5) et au chapitre 3 du présent règlement de zone, les places de stationnement sont réalisées soit en sous-sol, soit dans le volume de la construction, soit en surface.

Le mode de réalisation des places de stationnement contribue à l'insertion paysagère du projet au regard des caractéristiques particulières de son environnement.

La conception et la localisation des aires de stationnement en surface permettent leur insertion discrète dans le paysage. Leur traitement assure une perméabilité des sols.

CHAPITRE 6 - LES ÉQUIPEMENTS ET LES RÉSEAUX

Rappel :

Dans les secteurs concernés par des d'orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, les équipements et les réseaux peuvent faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLUi).

6.1 - Desserte par les réseaux

Les dispositions réglementaires relatives à la desserte par les réseaux se situent au chapitre 6 de la partie 1 du règlement, auquel il convient de se référer.

6.2 - Collecte des déchets

Les dispositions réglementaires relatives à la collecte des déchets se situent au chapitre 6 de la partie 1 du règlement, auquel il convient de se référer.

ZONE AP

Rappel des principales caractéristiques de la zone

Cette zone correspond à des espaces agricoles sensibles au regard de leur qualité paysagère, esthétique ou écologique.

L'objectif est de conserver ces espaces dans leur vocation agricole tout en les protégeant de tout usage, utilisation des sols, construction ou activité qui ne serait pas compatible avec la préservation de leur qualité, en lien avec l'orientation d'aménagement trame verte et bleue.

Les termes utilisés dans le règlement identifiés par un astérisque () font l'objet d'une définition ou d'une disposition réglementaire figurant dans la partie 1 du règlement : "définitions et dispositions communes".*

Il convient de s'y référer pour disposer d'une bonne compréhension de la règle et d'en faire une juste application.

CHAPITRE 1 - LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET L'USAGE DES SOLS

Rappels :

Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou éventuellement substitutive les dispositions graphiques figurant aux plans de zonage dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la destination des constructions, au chapitre 1 de la partie 1 du règlement à laquelle il convient de se référer.

Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, l'usage des sols et la destination des constructions peuvent faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLUi).

1.1 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités du sol interdits

Sont interdits les destinations de constructions, usages des sols et natures d'activités, autres que ceux autorisés sous conditions à la section 1.2 ci-dessous.

1.2 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités soumis à conditions

Dès lors qu'ils s'insèrent en harmonie avec leur environnement et ne compromettent ni l'activité agricole ou pastorale, ni la circulation des engins agricoles, ni la qualité paysagère, ni la richesse écologique, de la zone, sont admis les constructions, usages des sols et natures d'activités suivants :

1. **les ouvrages d'infrastructure** terrestre et fluviale, ainsi que les constructions, les équipements et les installations techniques qui leur sont directement liés et nécessaires à leur bon fonctionnement ;
2. les constructions, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement de services urbains* ;
3. **les ouvrages et installations nécessaires et directement liés au bon fonctionnement des réseaux** autres que ceux visés ci-dessus ;
4. **les travaux d'adaptation et de réfection** des constructions existantes* à la date d'approbation du PLUi, sans changement de destination, sous réserve du 4 ci-dessous ;
5. **le changement de destination*** des constructions existantes* identifiées au plan de zonage, dès lors que :
 - la future destination de la construction est compatible avec les caractéristiques de la construction d'origine ainsi qu'avec les caractéristiques écologiques et/ou paysagères du lieu dans lequel elle se situe,
 - les travaux rendus nécessaires par ce changement de destination prennent en compte les caractéristiques architecturales du bâti d'origine et sont réalisés dans le volume existant de la construction.
6. **les abris pour animaux**, dès lors que leur emprise au sol* est limitée à 20 m² par terrain existant à la date d'approbation du PLUi. Ces abris sont fermés au maximum sur trois côtés ;
7. **les affouillements ou exhaussements des sols**, dès lors qu'ils sont liés et nécessaires :
 - à des travaux de construction ou occupations et utilisations du sol admises par le règlement,
 - à la lutte contre des risques ou des nuisances de toute nature ;
 - la mise en valeur ou la restauration d'espaces écologiques sensibles, telles que les zones humides.

Accusé de réception en préfecture
078-200059889-20260205-CC260205_20_1 DE
Date de télétransmission : 06/02/2026
Date de réception préfecture : 06/02/2026



CHAPITRE 2 - LA MORPHOLOGIE ET L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Rappels :

Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou éventuellement substitutive les dispositions graphiques figurant aux plans de zonage dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la volumétrie et de l'implantation des constructions, aux chapitres 2 et 3 de la partie 1 du règlement à laquelle il convient de se référer.

Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage), la volumétrie et l'implantation des constructions peuvent faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLUi).

2.1 - L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

Non réglementée.

2.2 - L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non réglementée.

2.3 - L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementée.

2.4 - L'emprise au sol des constructions

Non réglementée.

2.5 - La hauteur maximale des constructions

Pour les abris pour animaux, la hauteur totale* des constructions est limitée à 3,50 mètres.

CHAPITRE 3 - LA QUALITÉ PAYSAGÈRE ET ÉCOLOGIQUE

Rappels :

Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou éventuellement substitutive les dispositions graphiques figurant aux plans de zonage dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la qualité paysagère et environnementale, au chapitre 3 de la partie 1 du règlement auquel il convient de se référer.

Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, le traitement paysager et végétal des espaces peut faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLUi).

3.1 - Règle générale

3.1.1 - Principes généraux

Les espaces agricoles dans cette zone sont protégés compte tenu de leur qualité paysagère, esthétique ou de leur richesse écologique.

Cette protection vise à préserver ces espaces de tout usage, construction et activité qui serait incompatible avec leur qualité.

A ce titre, les travaux, ouvrages, installations, constructions ou aménagements de constructions existantes*, par leur conception, leur mode de réalisation, leur aspect extérieur, prennent en considération les caractéristiques spécifiques de leur environnement afin de s'y intégrer de façon à minimiser leur impact visuel et écologique.

En outre, tout aménagement est conçu en compatibilité avec l'orientation d'aménagement trame verte et bleue (document III, partie 4).

3.1.2 - Les espaces libres, leurs composantes et les principes généraux de leur traitement

Les principes généraux du traitement des espaces libres figurent au chapitre 3 de la partie 1 du règlement.

3.2 - Les prescriptions graphiques relatives à la qualité paysagère et écologique

Les espaces ou éléments faisant l'objet d'une protection particulière au titre de la qualité paysagère et écologique sont délimités ou localisés aux plans de zonage. Il s'agit des cœurs d'îlots et lisières de jardins, des espaces collectifs végétalisés, des arbres identifiés, des continuités paysagères, des boisements urbains, des espaces boisés classés et de la bande de 50 mètres.

Les prescriptions spécifiques applicables à ces espaces et éléments figurent dans la partie 1 du règlement au chapitre 3.

CHAPITRE 4 - LA QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE

Rappels :

Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou éventuellement substitutive les dispositions graphiques figurant aux plans de zonage dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la qualité urbaine, architecturale et environnementale, aux chapitres 3 et 4 de la partie 1 du règlement auxquels il convient de se référer.

Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, la qualité urbaine, architecturale et environnementale peut faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLUi)

4.1 - L'insertion du projet dans son environnement

La conception des travaux, ouvrages, installations, constructions, par leur situation, leurs dimensions, leur mode de réalisation, prend en compte les spécificités de l'intérêt et la qualité des lieux, du paysage naturel ainsi que la conservation des perspectives paysagères.

Les principes généraux de l'insertion du projet dans son environnement figurent au chapitre 4 de la partie 1 du règlement (chapitre 4.1).

4.2 - Traitement des clôtures

Les clôtures, à l'exception de celles nécessaires à l'exploitation agricole, doivent être directement liées à une construction ou un usage du sol admis par le règlement de zone.

Les clôtures formant une limite entre un espace construit et un espace naturel concourent au traitement de la transition vers les paysages naturels. À ce titre, les clôtures sont végétales, c'est-à-dire la plantation d'une haie composée d'essences locales, éventuellement doublée de lisses ou d'un grillage. Toute clôture maçonnée est interdite sauf dans le cas où il s'agit de la continuité d'une clôture existante non végétale ou d'un mur ancien en pierre.

Dans le cas où des haies préexistent, elles sont conservées, voire reconstituées, seule l'ouverture strictement nécessaire à l'accès vers la construction est admise.

Dès lors qu'un mur de pierre ancien préexiste il est conservé, seule l'ouverture strictement nécessaire à l'accès vers la construction est admise.

4.3 - Prescriptions graphiques relatives à la qualité urbaine et architecturale

Les constructions, éléments ou ensembles faisant l'objet d'une protection particulière au titre de la qualité urbaine et architecturale sont délimités ou localisés au plan de zonage. Il s'agit des édifices et des éléments du patrimoine urbain et rural, des continuités bâties, des ensembles bâtis, ainsi que des ensembles cohérents.

Les prescriptions spécifiques applicables à ces constructions, ensembles et éléments figurent dans la partie 1 du règlement au chapitre 4.

CHAPITRE 5 - LES DÉPLACEMENTS ET LE STATIONNEMENT

Rappel :

Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, la desserte par les voies, l'aménagement des emprises publiques et les modalités de stationnement peuvent faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLUi).

5.1 - Voies et accès

Les dispositions réglementaires relatives aux voies et aux accès se situent au chapitre 5 de la partie 1 du règlement, auquel il convient de se référer.

5.2 - Stationnement

5.2.1 - Dispositions relatives au stationnement

Les dispositions réglementaires relatives aux normes de stationnement des véhicules automobiles et des vélos, ainsi que leurs modalités de calcul, se situent au chapitre 5 de la partie 1 du règlement, auquel il convient de se référer.

5.2.2 - Modalités de réalisation des places de stationnement

Les dispositions relatives aux modalités de réalisation des places de stationnement sont prévues dans la partie 1 du règlement (chapitre 5).

Le mode de réalisation des places de stationnement contribue à l'insertion paysagère du projet au regard des caractéristiques particulières de son environnement.

La conception et la localisation des aires de stationnement en surface permettent leur insertion dans le paysage. Leur traitement assure une perméabilité des sols.

CHAPITRE 6 - LES ÉQUIPEMENTS ET LES RÉSEAUX

Rappel :

Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, les équipements et les réseaux peuvent faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLUi).

6.1 - Desserte par les réseaux

Les dispositions réglementaires relatives à la desserte par les réseaux se situent au chapitre 6 de la partie 1 du règlement, auquel il convient de se référer.

Toutefois, tout branchement doit être lié et nécessaire à une construction ou à un usage du sol admis par le règlement de zone.

6.2 - Collecte des déchets

Les dispositions réglementaires relatives à l'assainissement se situent au chapitre 6 de la partie I du règlement, auquel il convient de se référer.

ZONE AV

Rappel des principales caractéristiques de la zone

Cette zone correspond aux espaces destinés à l'exploitation agricole.

L'objectif est de préserver et de valoriser les espaces dédiés à l'agriculture, tout en prenant en compte la gestion des constructions existantes, la réalisation d'infrastructures ainsi que la sensibilité des milieux.

Les termes utilisés dans le règlement identifiés par un astérisque () font l'objet d'une définition ou d'une disposition réglementaire figurant dans la partie 1 du règlement : "définitions et dispositions communes".*

Il convient de s'y référer pour disposer d'une bonne compréhension de la règle et d'en faire une juste application.

CHAPITRE 1 - LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET L'USAGE DES SOLS

Rappels :

Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou éventuellement substitutive les dispositions graphiques figurant aux plans de zonage dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la destination des constructions, au chapitre 1 de la partie 1 du règlement à laquelle il convient de se référer.

Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, l'usage des sols et la destination des constructions peuvent faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLUi).

1.1 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités du sol interdits

Sont interdits les destinations de constructions, usages des sols et natures d'activités, autres que ceux autorisés sous conditions à la section 1.2 ci-dessous.

1.2 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités soumis à conditions

Dès lors qu'ils sont compatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale du terrain sur lequel ils sont implantés, et qu'ils ne portent atteinte ni à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, ni à la circulation des engins agricoles, sont admis les constructions, usages des sols et natures d'activités suivants :

1. **les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole**, ainsi que celles qui sont nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production ;
2. **les constructions et installations nécessaires au stockage** et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées ;
3. **les travaux d'adaptation et de réfection** des constructions existantes* à la date d'approbation du PLUi, sans changement de destination, sous réserve du 4 ci-après ;
4. **le changement de destination*** des constructions existantes* identifiées au plan de zonage, dès lors que :
 - la future destination de la construction est compatible avec les caractéristiques de la construction d'origine ainsi qu'avec l'environnement du lieu dans lequel elle se situe,
 - les travaux rendus nécessaires par ce changement de destination prennent en compte les caractéristiques architecturales du bâti d'origine et les mettent en valeur ou apportent une amélioration à la qualité et l'esthétique de la construction.
5. **les abris pour animaux**, hormis ceux nécessaires à l'exploitation agricole, dès lors que leur emprise au sol* est limitée à 20 m² par terrain existant à la date d'approbation du PLUi. Ces abris sont fermés au maximum sur trois côtés ;

6. les constructions, installations et ouvrages nécessaires à des équipements d'intérêt collectif ou à des services publics suivants :

- les ouvrages d'infrastructure terrestre et fluviale, ainsi que les constructions, les équipements et les installations techniques qui leur sont directement liés et nécessaires à leur bon fonctionnement ;
- les constructions, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement de services urbains* ;
- les ouvrages et installations nécessaires et directement liés au bon fonctionnement des réseaux autres que ceux visés ci-dessus ;
- les autres constructions à destination d'équipements collectifs ou à des services publics, à condition que :
 - leur emprise au sol* soit au plus égale à 30 m², pour les constructions nouvelles,
 - l'extension* des constructions existantes* représente au plus 20 % de l'emprise au sol* existante à la date d'approbation du PLUi.

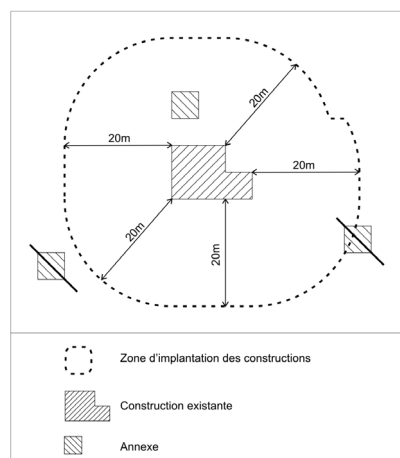
7. Pour les constructions à destination d'habitation existantes* à la date d'approbation du PLUi :

Délimitation de la zone d'implantation des constructions

La zone d'implantation des extensions* des constructions et des constructions annexes* correspond à la surface comprise :

- entre tout point de la construction ou partie de construction principale existante*, à destination d'habitation à la date d'approbation du PLUi ;
- et la ligne composée de l'ensemble des points distants d'au plus 20 mètres.

La distance entre ces points est mesurée horizontalement à compter du nu général des façades à partir desquelles se développe la zone d'implantation.



Dans la zone d'implantation sont admises :

- l'extension* des constructions principales*. L'emprise au sol* de l'extension* est au plus égale soit à 20 m², soit à 20 % de celle de la construction existante* à destination d'habitation à la date d'approbation du PLUi. En outre, l'emprise au sol* totale de la construction, y compris l'extension*, est limitée à 200 m² ;
- la construction d'annexes* nouvelles, à condition que leur emprise au sol* cumulée sur le terrain* soit au plus égale à 20 m² ;
- la réalisation de piscines non couvertes et les piscines couvertes dont la couverture, fixe ou mobile, présente une hauteur au plus égale à 1,80 mètre, ainsi que l'aménagement de courts de tennis non couverts.

S'agissant des piscines non couvertes et des courts de tennis, ils peuvent, pour tout ou partie, être situés en dehors de la zone d'implantation, dès lors que leur superficie cumulée, par terrain*, est au plus égale à 220 m² et que leur conception et leur localisation permettent leur insertion dans le paysage.

8. les affouillements ou exhaussements des sols, dès lors qu'ils sont liés et nécessaires :

- à des travaux de construction ou occupations et utilisations du sol admises par le règlement,
- à la lutte contre des risques ou des nuisances de toute nature ;
- la valorisation des déchets par enfouissement (article L. 541-32 du code de l'environnement),
- la mise en valeur ou la restauration d'espaces écologiques sensibles, telles que les zones humides.

9. l'aménagement d'aires de stationnement en surface, dès lors :

- que le traitement de ces aires conserve une perméabilité des sols et que sa conception et sa localisation permettent son insertion dans le paysage, et
- qu'il est nécessaire :
 - soit à l'accueil du public lié à des activités de loisirs ou sportives,
 - soit à des activités situées dans une zone urbaine à proximité,
 - soit aux besoins liés à de nouveaux modes de mobilité,
 - soit à des constructions ou usages des sols autorisés par le présent règlement.

CHAPITRE 2 - LA MORPHOLOGIE ET L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Rappels :

Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou éventuellement substitutive les dispositions graphiques figurant aux plans de zonage dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la volumétrie et de l'implantation des constructions, aux chapitres 2 et 3 de la partie 1 du règlement à laquelle il convient de se référer.

Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, la volumétrie et l'implantation des constructions peuvent faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLUi).

2.1 - L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

2.1.1 - Règle générale

Le choix d'implantation des constructions s'effectue en prenant en compte la topographie du terrain* et du paysage environnant, et en poursuivant un objectif de limitation de leur impact visuel sur le paysage. En outre, le choix d'implantation prend en compte les aménagements nécessaires aux manoeuvres des engins agricoles ainsi que les distances de sécurité engendrées par le stockage de produits dangereux.

2.1.2 - Règle applicable à l'extension* d'une construction existante* à destination d'habitation et à la réalisation de ses annexes*

L'extension* et les annexes* d'une construction principale existante* à destination d'habitation s'inscrivent dans la zone d'implantation définie ci-avant (paragraphe 1.2.7°), en respectant une cohérence d'ensemble avec le bâti existant, afin de conserver ou d'organiser une harmonie de l'ordonnancement des constructions aux abords des voies.

2.2 - L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

2.2.1 - Dans toute la zone AV

Le choix d'implantation des constructions s'effectue en prenant en compte la topographie du terrain* et du paysage environnant, et en poursuivant un objectif de limitation de leur impact visuel sur le paysage. En outre, le choix d'implantation prend en compte les aménagements nécessaires aux manoeuvres des engins agricoles ainsi que les distances de sécurité engendrées par le stockage de produits dangereux.

2.2.2 - Règle applicable à l'extension* d'une construction existante* à destination d'habitation et à la réalisation de ses annexes*

L'extension* et les annexes* d'une construction principale existante* à destination d'habitation s'inscrivent dans la zone d'implantation définie ci-avant (paragraphe 1.2,7°), en respectant une cohérence d'ensemble avec le bâti existant.

2.3 - L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

2.3.1 - Règle générale

Le choix d'implantation des constructions prend en compte l'organisation des constructions existantes sur le terrain pour conserver une harmonie d'ensemble.

2.4 - L'emprise au sol des constructions

2.4.1 - Règle générale

La localisation de l'emprise au sol* des constructions prend en compte la topographie du terrain* et son caractère arboré, ainsi que le paysage environnant, en cherchant à limiter l'impact visuel des constructions dans le paysage et à préserver les éléments constitutifs de la trame verte et bleue, identifiés ou non au plan de zonage.

En outre, pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif ainsi que pour l'extension* des constructions existantes à destination d'habitation, leur emprise au sol maximale est limitée au chapitre 1 du présent règlement.

2.5 - La hauteur maximale des constructions

2.5.1 - Règle générale

La hauteur de façade* maximale des constructions est limitée à 7 mètres.

La hauteur totale* des constructions est limitée à 10 mètres.

La hauteur des constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif ou à des services publics et urbains* ainsi que celle des constructions à destination agricole peut être supérieure aux normes visées ci-dessus, dès lors que leur nature ainsi que des contraintes techniques ou fonctionnelles, nécessitent une hauteur plus importante.

Pour les constructions à destination d'habitation existantes* à la date d'approbation du PLUi, la hauteur de façade* maximale et la hauteur totale* sont au plus égales à celles de la construction existante.

Pour les constructions annexes* et les abris pour animaux :

- la hauteur totale* des constructions est limitée à 3,50 mètres.

2.5.2 - Règles graphiques

Dès lors que figure aux plans de zonage une hauteur, sa valeur exprime la hauteur totale des constructions et se substitue à celles de la hauteur de façade* et de la hauteur totale fixées ci-dessus.

CHAPITRE 3 - LA QUALITÉ PAYSAGÈRE ET ÉCOLOGIQUE

Rappels :

Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou éventuellement substitutive les dispositions graphiques figurant aux plans de zonage dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la qualité paysagère et environnementale, au chapitre 3 de la partie 1 du règlement auquel il convient de se référer.

Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, le traitement paysager et végétal des espaces peut faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLUi).

3.1 - Règle générale

3.1.1 - Principes généraux

Cette zone regroupe les espaces à dominante agricole ou situés dans un environnement naturel.

L'objectif est de préserver la dominante naturelle de ces espaces et les caractéristiques propres à chacun d'eux.

Tous les travaux, ouvrages, installations, constructions ou aménagements de constructions existantes, par leur situation, leurs dimensions, leur conception, leur mode de réalisation, leur aspect extérieur, prennent en compte l'intérêt et la qualité des lieux, des sites, des paysages naturels ainsi que la conservation des perspectives paysagères.

3.1.2 - Les espaces libres, leurs composantes et les principes généraux de leur traitement

Les principes généraux du traitement des espaces libres figurent au chapitre 3 de la partie 1 du règlement.

3.2 - Les prescriptions graphiques relatives à la qualité paysagère et écologique

Les espaces ou éléments faisant l'objet d'une protection particulière au titre de la qualité paysagère et écologique sont délimités ou localisés aux plans de zonage. Il s'agit des cœurs d'îlots et lisières de jardins, des espaces collectifs végétalisés, des arbres identifiés, des continuités paysagères, des boisements urbains, des espaces boisés classés et de la bande de 50 mètres.

Les prescriptions spécifiques applicables à ces espaces et éléments figurent dans la partie 1 du règlement au chapitre 3.

CHAPITRE 4 - LA QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE

Rappels :

Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou éventuellement substitutive les dispositions graphiques figurant aux plans de zonage dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la qualité urbaine, architecturale et environnementale, aux chapitres 3 et 4 de la partie 1 du règlement auxquels il convient de se référer.

Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, la qualité urbaine, architecturale et environnementale peut faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLUi).

4.1 - L'insertion du projet dans son environnement

Les principes généraux de l'insertion du projet dans son environnement figurent au chapitre 4 de la partie 1 du règlement (chapitre 4.1).

4.2 - L'aspect extérieur et qualité architecturale de la construction

4.2.1 - Pour les constructions à destination agricole

Le choix de la localisation de la construction sur le territoire de l'exploitation répond, tout à la fois, aux besoins fonctionnels de la construction au regard de sa nature et pour minimiser son impact visuel dans le grand paysage.

Le choix d'implantation de la construction sur le terrain est guidé par la recherche d'une insertion dans son environnement, en tenant compte :

- de la topographie du terrain pour limiter les mouvements de terrain ;
- de la préservation des espaces arborés et des haies, qu'ils soient ou non identifiés au plan de zonage.

L'extension* des constructions existantes est conçue pour répondre au besoin fonctionnel lié à l'affectation de la construction, mais également pour obtenir une cohérence générale de l'ensemble bâti.

La conception du projet intègre le recours à des matériaux et à des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction visant à limiter l'impact sur l'environnement de la construction ou à renforcer l'utilisation d'énergie renouvelable.

Le choix des couleurs est effectué au regard du paysage dans lequel s'inscrit la construction afin de réduire son impact visuel. En outre, une harmonie des couleurs à l'échelle de la construction est respectée.

4.2.2 - Pour les extensions des constructions existantes

Les extensions* des constructions existantes* à destination autre qu'agricole ainsi que l'édification d'annexes, sont conçues pour rechercher leur insertion dans leur environnement :

- en respectant une cohérence de volumétrie et d'ordonnancement au regard des constructions existantes dans le secteur, sans pour autant faire obstacle à une architecture contemporaine ;
- en recherchant une valorisation de la qualité architecturale de la construction initiale ;
- en ayant recours à des matériaux et à des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction visant à améliorer le confort des usagers et/ ou à renforcer l'utilisation d'énergie renouvelable.

4.2.3 - Pour les travaux liés à un changement de destination d'une construction

Les travaux engendrés par le changement de destination d'une construction sont conçus pour conserver ou mettre en valeur les caractéristiques de la construction existante :

- en prenant en compte la composition des ouvertures dans les façades, sans pour autant faire obstacle à la recherche d'une architecture contemporaine ;
- en ayant recours à des matériaux et à des mises en œuvre traditionnelles tout en recherchant des techniques visant à améliorer le confort des usagers.

Dans le cas où la construction faisant l'objet du changement de destination ne dispose pas d'une qualité architecturale, le changement de destination est accompagné de travaux visant à améliorer l'aspect extérieur de la construction et le confort des usagers.

4.2.4 - Pour les constructions d'équipements d'intérêt collectif

Les constructions nouvelles sont conçues, tant au regard de leur implantation que des matériaux utilisés ou du choix des couleurs, de façon à s'inscrire dans le site au regard de ses caractéristiques.

4.3 - Traitement des clôtures

Les clôtures, à l'exception de celles nécessaires à l'exploitation agricole, doivent être directement liées à une construction ou un usage du sol admis par le règlement de zone.

Les clôtures formant une limite entre un espace construit et un espace naturel concourent au traitement de la transition vers les paysages naturels. À ce titre, les clôtures sont végétales, c'est-à-dire la plantation d'une haie composée d'essences locales, éventuellement doublée de lisses ou d'un grillage. Toute clôture maçonnée est interdite sauf dans le cas où il s'agit de la continuité d'une clôture existante non végétale ou d'un mur ancien en pierre.

Dans le cas où des haies préexistent elles sont conservées, voire reconstituées, seule l'ouverture strictement nécessaire à l'accès vers la construction est admise.

Dès lors qu'un mur de pierre ancien préexiste, non identifié aux plans de zonage, il est conservé, seule l'ouverture strictement nécessaire à l'accès vers la construction est admise.

4.4 - Prescriptions graphiques relatives à la qualité urbaine et architecturale

Les constructions, éléments ou ensembles faisant l'objet d'une protection particulière au titre de la qualité urbaine et architecturale sont délimités ou localisés au plan de zonage. Il s'agit des édifices et des éléments du patrimoine urbain et rural, des continuités bâties, des ensembles bâtis, ainsi que des ensembles cohérents.

Les prescriptions spécifiques applicables à ces constructions, ensembles et éléments figurent dans la partie 1 du règlement au chapitre 4.

CHAPITRE 5 - LES DÉPLACEMENTS ET LE STATIONNEMENT

Rappel :

Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, la desserte par les voies, l'aménagement des emprises publiques et les modalités de stationnement peuvent faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLUi).

5.1 - Voies et accès

Les dispositions réglementaires relatives aux voies et aux accès se situent au chapitre 5 de la partie 1 du règlement, auquel il convient de se référer.

5.2 - Stationnement

5.2.1 - Dispositions relatives au stationnement

Les dispositions réglementaires relatives aux normes de stationnement des véhicules automobiles et des vélos, ainsi que leurs modalités de calcul, se situent au chapitre 5 de la partie 1 du règlement, auquel il convient de se référer.

5.2.2 - Modalités de réalisation des places de stationnement

Les dispositions relatives aux modalités de réalisation des places de stationnement sont prévues dans la partie 1 du règlement (chapitre 5).

Le mode de réalisation des places de stationnement contribue à l'insertion paysagère du projet au regard des caractéristiques particulières de son environnement.

La conception et la localisation des aires de stationnement en surface permettent leur insertion dans le paysage. Leur traitement assure une perméabilité des sols.

CHAPITRE 6 - LES ÉQUIPEMENTS ET LES RÉSEAUX

Rappel :

Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, les équipements et les réseaux peuvent faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLUi).

6.1 - Desserte par les réseaux

Les dispositions réglementaires relatives à la desserte par les réseaux se situent au chapitre 6 de la partie 1 du règlement, auquel il convient de se référer.

Toutefois, tout branchement doit être lié et nécessaire à une construction ou à un usage du sol admis par le règlement de zone.

6.2 - Collecte des déchets

Les dispositions réglementaires relatives à l'assainissement se situent au chapitre 6 de la partie I du règlement, auquel il convient de se référer.

ZONE NE

Rappel des principales caractéristiques de la zone

Cette zone correspond aux espaces à dominante naturelle accueillant des équipements d'intérêt collectif et services publics, d'activités de loisirs majoritairement de plein air.

L'objectif est de prendre en considération la vocation spécifique de ces secteurs ainsi que leur gestion au sein d'espaces naturels.

La zone NE comprend deux secteurs :

- le secteur **NEe**, qui correspond aux espaces, en milieu naturel, accueillant des équipements d'intérêt collectif et de services publics (déchettries, stations d'épuration, cimetières,...),
- le secteur **NEI**, qui regroupe les espaces de loisirs, tels que les bases de loisirs et les golfs.

Les termes utilisés dans le règlement identifiés par un astérisque () font l'objet d'une définition ou d'une disposition réglementaire figurant dans la partie 1 du règlement : "définitions et dispositions communes".*

Il convient de s'y référer pour disposer d'une bonne compréhension de la règle et d'en faire une juste application.

CHAPITRE 1 - LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET L'USAGE DES SOLS

Rappels :

Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou éventuellement substitutive les dispositions graphiques figurant aux plans de zonage dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la destination des constructions, au chapitre 1 de la partie 1 du règlement à laquelle il convient de se référer.

Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, l'usage des sols et la destination des constructions peuvent faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLUi).

1.1 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités du sol interdits

Sont interdits les destinations de constructions, usages des sols et natures d'activités, autres que ceux autorisés sous conditions à la section 1.2 ci-dessous.

1.2 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités soumis à conditions

Dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, sont admis les constructions, usages des sols et natures d'activités suivants :

1.2.1 - Dans la zone NE et ses secteurs

1. les constructions, installations et ouvrages nécessaires à des équipements d'intérêt collectif ou à des services publics suivants :

- les ouvrages d'infrastructure terrestre et fluviale, ainsi que les constructions, les équipements et les installations techniques qui leur sont directement liés et nécessaires à leur bon fonctionnement ;
- les constructions, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement de services urbains* ;
- les ouvrages et installations nécessaires et directement liés au bon fonctionnement des réseaux autres que ceux visés ci-dessus ;

2. les travaux d'adaptation et de réfection des constructions existantes* à la date d'approbation du PLUi, sans changement de destination ;

3. Les constructions à destination de **logement** dès lors que cumulativement :

- elles sont directement liées et nécessaires au gardiennage du site,
- leur surface de plancher est au plus égale à 100 m²,
- elles sont intégrées dans une construction à destination principale autre que l'habitation ;

4. la réalisation de pontons directement liés et nécessaires à des activités économiques ;

5. les affouillements ou exhaussements des sols, dès lors qu'ils sont liés et nécessaires :

- à des travaux de construction ou occupations et utilisations du sol admises par le règlement,
- à la lutte contre des risques ou des nuisances de toute nature,
- la valorisation des déchets par enfouissement (article L. 541-32 du code de l'environnement),
- la mise en valeur ou la restauration d'espaces écologiques sensibles, telles que les zones humides.

Accusé de réception en préfecture
078-200059889-20260205-CC260205_20_1-DE
Date de télétransmission : 06/02/2026
Date de réception préfecture : 06/02/2026



6. l'aménagement d'aires de stationnement en surface, dès lors :

- que le traitement de ces aires conserve une perméabilité des sols et que sa conception et sa localisation permettent son insertion dans le paysage,
- et
- qu'il est nécessaire à des constructions ou usages des sols autorisés par le présent règlement.

1.2.2 - Dans la zone NE

Les constructions, installations et ouvrages à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics correspondant à des **équipements sportifs ainsi que des équipements de loisirs de plein air**.

1.2.3 - Dans le secteur NEI

Les constructions, installations et ouvrages à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics correspondant à des **équipements sportifs et des équipements de loisirs de plein air** ainsi que les constructions, installations et ouvrages à destination de restauration, d'hébergement hôtelier et touristique et de l'accueil du public qui leur sont liés.

1.2.4 - Dans le secteur NEe

Les constructions, installations et ouvrages à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics correspondant à des **locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés**.

CHAPITRE 2 - LA MORPHOLOGIE ET L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Rappels :

Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou éventuellement substitutive les dispositions graphiques figurant aux plans de zonage dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la volumétrie et de l'implantation des constructions, aux chapitres 2 et 3 de la partie 1 du règlement à laquelle il convient de se référer.

Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, la volumétrie et l'implantation des constructions peuvent faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLUi).

2.1 - L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

Le choix d'implantation des constructions s'effectue en prenant en compte la topographie du terrain* et du paysage environnant, et en poursuivant un objectif de limitation de leur impact visuel sur le paysage.

2.2 - L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Le choix d'implantation des constructions s'effectue en prenant en compte la topographie du terrain* et du paysage environnant, et en poursuivant un objectif de limitation de leur impact visuel sur le paysage.

2.3 - L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Le choix d'implantation des constructions prend en compte l'organisation des constructions existantes sur le terrain pour conserver une harmonie d'ensemble.

Accusé de réception en préfecture
078-200059889-20260205-CC260205_20_1 DE
Date de télétransmission : 06/02/2026
Date de réception préfecture : 06/02/2026



2.4 - L'emprise au sol des constructions

La localisation de l'emprise au sol* des constructions prend en compte la topographie du terrain* et son caractère arboré, ainsi que le paysage environnant, en cherchant à limiter l'impact visuel des constructions dans le paysage et à préserver les éléments constitutifs de la trame verte et bleue, identifiés ou non au plan de zonage.

2.4.1 - Dans la zone NE, à l'exception des secteurs NEe et NEI

Le coefficient d'emprise au sol* des constructions est limité à **5%** de la superficie du terrain.

2.4.2 - Dans les secteurs NEe et NEI

L'emprise au sol* maximale des nouvelles constructions et des extensions* est limitée à 15 % de l'emprise au sol des constructions existantes* à la date d'approbation du PLUi.

2.5 - La hauteur maximale des constructions

La hauteur de façade* maximale des constructions est limitée à 6 mètres.

La hauteur totale* des constructions est limitée à 9 mètres.

La hauteur des constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif ou à des services publics et urbains* peut être supérieure aux normes visées ci-dessus, dès lors que leur nature ainsi que des contraintes techniques ou fonctionnelles, nécessitent une hauteur plus importante.

CHAPITRE 3 - LA QUALITÉ PAYSAGÈRE ET ÉCOLOGIQUE

Rappels :

Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou éventuellement substitutive les dispositions graphiques figurant aux plans de zonage dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la qualité paysagère et environnementale, au chapitre 3 de la partie 1 du règlement auquel il convient de se référer.

Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, le traitement paysager et végétal des espaces peut faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLUi).

3.1 - Les espaces libres, leurs composantes et les principes généraux de leur traitement

Les principes généraux du traitement des espaces libres figurent au chapitre 3 de la partie 1 du règlement.

3.2 - Les prescriptions graphiques relatives à la qualité paysagère et écologique

Les espaces ou éléments faisant l'objet d'une protection particulière au titre de la qualité paysagère et écologique sont délimités ou localisés aux plans de zonage. Il s'agit des cœurs d'îlots et lisières de jardins, des espaces collectifs végétalisés, des arbres identifiés, des continuités paysagères, des boisements urbains, des espaces boisés classés et de la bande de 50 mètres.

Les prescriptions spécifiques applicables à ces espaces et éléments figurent dans la partie 1 du règlement au chapitre 3.

CHAPITRE 4 - LA QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE

Rappels :

Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou éventuellement substitutive les dispositions graphiques figurant aux plans de zonage dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la qualité urbaine, architecturale et environnementale, aux chapitres 3 et 4 de la partie 1 du règlement auxquels il convient de se référer.

Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, la qualité urbaine, architecturale et environnementale peut faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLUi).

4.1 - L'insertion du projet dans son environnement

Cette zone correspond aux espaces à dominante naturelle accueillant des équipements d'intérêt collectif et services publics, d'activités de loisirs majoritairement de plein air.

L'objectif est de prendre en considération la vocation spécifique de ces secteurs ainsi que leur gestion au sein d'espaces à dominante naturelle.

Tous les travaux, ouvrages, installations, constructions ou aménagements de constructions existantes, par leur situation, leurs dimensions, leur conception, leur mode de réalisation, leur aspect extérieur, prennent en compte l'intérêt et la qualité des lieux, des sites, des paysages naturels ainsi que la conservation des perspectives paysagères.

Les principes généraux de l'insertion du projet dans son environnement figurent au chapitre 4 de la partie 1 du règlement.

4.2 - L'aspect extérieur et qualité architecturale de la construction

Les constructions nouvelles sont conçues, tant au regard de leur implantation que des matériaux utilisés ou du choix des couleurs, de façon à s'inscrire dans le site au regard de ses caractéristiques.

4.3 - Les prescriptions graphiques relatives à la qualité urbaine et architecturale

Les constructions, éléments ou ensembles faisant l'objet d'une protection particulière au titre de la qualité urbaine et architecturale sont délimités ou localisés au plan de zonage. Il s'agit des édifices et des éléments du patrimoine urbain et rural, des continuités bâties, des ensembles bâtis, ainsi que des ensembles cohérents.

Les prescriptions spécifiques applicables à ces constructions, ensembles et éléments figurent dans la partie 1 du règlement au chapitre 4.

CHAPITRE 5 - LES DÉPLACEMENTS ET LE STATIONNEMENT

Rappel :

Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, la desserte par les voies, l'aménagement des emprises publiques et les modalités de stationnement peuvent faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLUi).

5.1 - Voies et accès

Les dispositions réglementaires relatives aux voies et aux accès se situent au chapitre 5 de la partie 1 du règlement, auquel il convient de se référer.

5.2 - Stationnement

5.2.1 - Dispositions relatives au stationnement

Les dispositions réglementaires relatives aux normes de stationnement des véhicules automobiles et des vélos, ainsi que leurs modalités de calcul, se situent au chapitre 5 de la partie 1 du règlement, auquel il convient de se référer.

5.2.2 - Modalités de réalisation des places de stationnement

Les dispositions relatives aux modalités de réalisation des places de stationnement sont prévues dans la partie 1 du règlement (chapitre 5).

Le mode de réalisation des places de stationnement contribue à l'insertion paysagère du projet au regard des caractéristiques particulières de son environnement.

La conception et la localisation des aires de stationnement en surface permettent leur insertion dans le paysage. Leur traitement assure une perméabilité des sols.

CHAPITRE 6 - LES ÉQUIPEMENTS ET LES RÉSEAUX

Rappel :

Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, les équipements et les réseaux peuvent faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. document 3 du PLUi).

6.1 - Desserte par les réseaux

Les dispositions réglementaires relatives à la desserte par les réseaux se situent au chapitre 6 de la partie 1 du règlement, auquel il convient de se référer.

Toutefois, tout branchement doit être lié et nécessaire à une construction ou à un usage du sol admis par le règlement de zone.

6.2 - Collecte des déchets

Les dispositions réglementaires relatives à l'assainissement se situent au chapitre 6 de la partie I du règlement, auquel il convient de se référer.

ZONE NJ

Rappel des principales caractéristiques de la zone

Cette zone correspond aux espaces publics à dominante végétale, situés au cœur de tissus bâtis, et qui ont un sens historique dans la composition urbaine.

L'objectif est de préserver le caractère naturel de ces espaces qui ont un rôle significatif dans l'organisation urbaine et pérenne dans l'histoire de la ville.

Les termes utilisés dans le règlement identifiés par un astérisque () font l'objet d'une définition ou d'une disposition réglementaire figurant dans la partie 1 du règlement : "définitions et dispositions communes".*

Il convient de s'y référer pour disposer d'une bonne compréhension de la règle et d'en faire une juste application.

CHAPITRE 1 - LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET L'USAGE DES SOLS

Rappels :

Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou éventuellement substitutive les dispositions graphiques figurant aux plans de zonage dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la destination des constructions, au chapitre 1 de la partie 1 du règlement à laquelle il convient de se référer.

Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, l'usage des sols et la destination des constructions peuvent faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLUi).

1.1 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités du sol interdits

Sont interdits les destinations de constructions, usages des sols et natures d'activités, autres que ceux autorisés sous conditions à la section 1.2 ci-dessous.

1.2 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités soumis à conditions

Dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, sont admis les constructions, usages des sols et natures d'activités suivants :

1. **les constructions et installations nécessaires à l'entretien des parcs et à l'accueil du public ;**
2. **les constructions et installations temporaires** liées à l'accueil et à la fréquentation du public ou à des manifestations culturelles, commerciales, touristiques ou sportives ;
3. **les travaux d'adaptation et de réfection** des constructions existantes* à la date d'approbation du PLUi, sans changement de destination, sous réserve du 4 ci-après ;
4. **l'extension*** de constructions existantes* à destination d'équipement d'intérêt collectif et services publics ;
5. **le changement de destination*** des constructions existantes* identifiées aux plans de zonage, dès lors que :
 - la future destination de la construction est compatible avec les caractéristiques de la construction d'origine ainsi qu'avec la localisation et l'environnement du lieu dans lequel elle se situe,
 - les travaux rendus nécessaires par ce changement de destination prennent en compte les caractéristiques architecturales du bâti d'origine et les mettent en valeur ou apportent une amélioration à la qualité et de l'esthétique de la construction.
6. **les ouvrages et installations nécessaires et directement liés au bon fonctionnement des réseaux ;**
7. les constructions, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement de services urbains*.

CHAPITRE 2 - LA MORPHOLOGIE ET L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Rappels :

Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou éventuellement substitutive les dispositions graphiques figurant aux plans de zonage dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la volumétrie et de l'implantation des constructions, aux chapitres 2 et 3 de la partie 1 du règlement à laquelle il convient de se référer.

Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, la volumétrie et l'implantation des constructions peuvent faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLUi).

2.1 - L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

Le choix d'implantation des constructions s'effectue en prenant en compte la composition paysagère du site en poursuivant un objectif de limitation de leur impact sur cette composition paysagère.

2.2 - L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Le choix d'implantation des constructions s'effectue en prenant en compte la topographie du terrain* et du paysage environnant, et en poursuivant un objectif de limitation de leur impact visuel sur le paysage.

2.3 - L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Le choix d'implantation des constructions prend en compte l'organisation des constructions existantes sur le terrain pour conserver une harmonie d'ensemble.

2.4 - L'emprise au sol des constructions

Le coefficient d'emprise au sol* des constructions est limité à **5 %** de la superficie du terrain*.

La localisation de l'emprise au sol* des constructions prend en compte la topographie du terrain* et son caractère arboré, ainsi que la composition paysagère du site considéré, en cherchant à limiter l'impact visuel des constructions dans le paysage et à préserver les éléments constitutifs de la trame verte et bleue, identifiés ou non au plan de zonage.

2.5 - La hauteur maximale des constructions

La hauteur de façade* maximale des constructions est limitée à 7 mètres.

La hauteur totale* des constructions est limitée à 10 mètres.

Pour l'extension* de constructions existantes*, la hauteur de façade* maximale et la hauteur totale* sont au plus égales à celle de la construction existante.

La hauteur des constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif ou à des services publics et urbains* peut être supérieure aux normes visées ci-dessus, dès lors que leur nature ainsi que des contraintes techniques ou fonctionnelles, nécessitent une hauteur plus importante.

CHAPITRE 3 - LA QUALITÉ PAYSAGÈRE ET ÉCOLOGIQUE

Rappels :

Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou éventuellement substitutive les dispositions graphiques figurant aux plans de zonage dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la qualité paysagère et environnementale, au chapitre 3 de la partie 1 du règlement auquel il convient de se référer.

Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, le traitement paysager et végétal des espaces peut faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLUi).

3.1 - Les espaces libres, leurs composantes et les principes généraux de leur traitement

Tout projet d'aménagement ou de construction est conçu dans la perspective de préserver les caractéristiques de la composition paysagère du secteur ou de créer une composition paysagère pour favoriser une harmonie d'ensemble et ainsi mettre en valeur l'équilibre des éléments bâtis et des espaces végétalisés et arborés existants.

Les principes généraux du traitement des espaces libres figurent au chapitre 3 de la partie 1 du règlement.

3.2 - Les prescriptions graphiques relatives à la qualité paysagère et écologique

Les espaces ou éléments faisant l'objet d'une protection particulière au titre de la qualité paysagère et écologique sont délimités ou localisés aux plans de zonage. Il s'agit des cœurs d'îlots et lisières de jardins, des espaces collectifs végétalisés, des arbres identifiés, des continuités paysagères, des boisements urbains, des espaces boisés classés et de la bande de 50 mètres.

Les prescriptions spécifiques applicables à ces espaces et éléments figurent dans la partie 1 du règlement au chapitre 3.

CHAPITRE 4 - LA QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE

Rappels :

Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou éventuellement substitutive les dispositions graphiques figurant aux plans de zonage dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la qualité urbaine, architecturale et environnementale, aux chapitres 3 et 4 de la partie 1 du règlement auxquels il convient de se référer.

Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, la qualité urbaine, architecturale et environnementale peut faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLUi).

4.1 - L'insertion du projet dans son environnement

Cette zone regroupe des espaces publics à dominante végétale, situés au cœur de tissus bâtis, et qui ont un sens historique dans la composition urbaine.

L'objectif est de préserver le caractère naturel de ces espaces qui ont un rôle significatif dans l'organisation urbaine et pérenne dans l'histoire de la ville.

Tous les travaux, ouvrages, installations, constructions ou aménagements de constructions existantes, par leur situation, leurs dimensions, leur conception, leur mode de réalisation, leur aspect extérieur, prennent en compte l'intérêt et la qualité des lieux, des sites, des paysages naturels ainsi que la conservation des perspectives paysagères.

Les principes généraux de l'insertion du projet dans son environnement figurent au chapitre 4 de la partie 1 du règlement.

4.2 - L'aspect extérieur et qualité architecturale de la construction

4.2.1 - Pour les extensions des constructions existantes

Les extensions* des constructions existantes* ainsi que l'édification d'annexes*, sont conçues pour rechercher leur insertion dans leur environnement :

- en respectant une cohérence de volumétrie et d'ordonnancement au regard des constructions existantes dans le secteur, sans pour autant faire obstacle à une architecture contemporaine ;
- en recherchant une valorisation de la qualité architecturale de la construction initiale ;
- en ayant recours à des matériaux et à des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction visant à améliorer le confort des usagers et/ ou à renforcer l'utilisation d'énergie renouvelable.

4.2.2 - Pour les travaux liés à un changement de destination d'une construction

Les travaux engendrés par le changement de destination d'une construction sont conçus pour conserver ou mettre en valeur les caractéristiques patrimoniales de la construction existante :

- en prenant en compte la composition des ouvertures dans les façades, sans pour autant faire obstacle à la recherche d'une architecture contemporaine ;
- en ayant recours à des matériaux et à des mises en œuvre traditionnelles tout en recherchant des techniques visant à améliorer le confort des usagers.

Dans le cas où la construction faisant l'objet du changement de destination ne dispose pas d'une qualité architecturale, le changement de destination est accompagné de travaux visant à améliorer l'aspect extérieur de la construction et le confort des usagers.

4.2.3 - Pour les constructions d'équipements d'intérêt collectif

Les constructions nouvelles sont conçues, tant au regard de leur implantation que des matériaux utilisés ou du choix des couleurs, de façon à s'inscrire dans le site au regard de ses caractéristiques.

4.3 - Les prescriptions graphiques relatives à la qualité urbaine et architecturale

Les constructions, éléments ou ensembles faisant l'objet d'une protection particulière au titre de la qualité urbaine et architecturale sont délimités ou localisés au plan de zonage. Il s'agit des édifices et des éléments du patrimoine urbain et rural, des continuités bâties, des ensembles bâtis, ainsi que des ensembles cohérents.

Les prescriptions spécifiques applicables à ces constructions, ensembles et éléments figurent dans la partie 1 du règlement au chapitre 4.

CHAPITRE 5 - LES DÉPLACEMENTS ET LE STATIONNEMENT

Rappel :

Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, la desserte par les voies, l'aménagement des emprises publiques et les modalités de stationnement peuvent faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLUi).

5.1 - Voies et accès

Les dispositions réglementaires relatives aux voies et aux accès se situent au chapitre 5 de la partie 1 du règlement, auquel il convient de se référer.

5.2 - Stationnement

5.2.1 - Dispositions relatives au stationnement

Les dispositions réglementaires relatives aux normes de stationnement des véhicules automobiles et des vélos, ainsi que leurs modalités de calcul, se situent au chapitre 5 de la partie 1 du règlement, auquel il convient de se référer.

5.2.2 - Modalités de réalisation des places de stationnement

Les dispositions relatives aux modalités de réalisation des places de stationnement sont prévues dans la partie 1 du règlement (chapitre 5).

Le mode de réalisation des places de stationnement contribue à l'insertion paysagère du projet au regard des caractéristiques particulières de son environnement.

La conception et la localisation des aires de stationnement en surface permettent leur insertion dans le paysage. Leur traitement assure une perméabilité des sols.

CHAPITRE 6 - LES ÉQUIPEMENTS ET LES RÉSEAUX

Rappel :

Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, les équipements et les réseaux peuvent faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. document 3 du PLUi).

6.1 - Desserte par les réseaux

Les dispositions réglementaires relatives à la desserte par les réseaux se situent au chapitre 6 de la partie 1 du règlement, auquel il convient de se référer.

Toutefois, tout branchement doit être lié et nécessaire à une construction ou à un usage du sol admis par le règlement de zone.

6.2 - Collecte des déchets

Les dispositions réglementaires relatives à la collecte des déchets se situent au chapitre 6 de la partie I du règlement, auquel il convient de se référer.

ZONE NP

Rappel des principales caractéristiques de la zone

Cette zone correspond aux espaces naturels et forestiers sensibles au regard de leur qualité paysagère, esthétique ou écologique. Elle peut concerner des terres agricoles.

L'objectif est de protéger ces espaces de tout usage, utilisation des sols, construction ou activité qui ne serait pas compatible avec le maintien de leur qualité, en lien avec l'orientation d'aménagement trame verte et bleue..

La zone NP comprend deux secteurs :

- le secteur **NPh**, qui correspond aux zones naturelles humides,
- le secteur **NPr**, qui concerne les réservoirs de biodiversité.

Les termes utilisés dans le règlement identifiés par un astérisque () font l'objet d'une définition ou d'une disposition réglementaire figurant dans la partie 1 du règlement : "définitions et dispositions communes".*

Il convient de s'y référer pour disposer d'une bonne compréhension de la règle et d'en faire une juste application.

CHAPITRE 1 - LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET L'USAGE DES SOLS

Rappels :

Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou éventuellement substitutive les dispositions graphiques figurant aux plans de zonage dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la destination des constructions, au chapitre 1 de la partie 1 du règlement à laquelle il convient de se référer.

Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, l'usage des sols et la destination des constructions peuvent faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLUi).

1.1 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités du sol interdits

Sont interdits les destinations de constructions, usages des sols et natures d'activités, autres que ceux autorisés sous conditions à la section 1.2 ci-dessous.

1.2 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités soumis à conditions

Sont admis les constructions, usages des sols et natures d'activités prévus aux paragraphes 1.2.1 à 1.2.3, à condition :

- qu'ils s'insèrent en harmonie avec leur environnement et ne compromettent ni l'activité agricole ou forestière, ni la circulation des engins agricoles, ni la qualité paysagère, ni la richesse écologique, de la zone,
- et qu'en outre, dans le **secteur NPh**, ils prennent en compte le caractère humide du secteur et que les techniques nécessaires à leur maintien soient mises en œuvre.

1.2.1 - Dans la zone NP et ses secteurs

1. **les ouvrages d'infrastructure** terrestre et fluviale, ainsi que les constructions, les équipements et les installations techniques qui leur sont directement liés et nécessaires à leur bon fonctionnement ;
2. les constructions, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement de services urbains* ;
3. **les ouvrages et installations nécessaires et directement liés au bon fonctionnement des réseaux** autres que ceux visés ci-dessus ;
4. les **travaux d'adaptation et de réfection** des constructions existantes* à la date d'approbation du PLUi, sans changement de destination ;
5. **les abris pour animaux**, dès lors que leur emprise au sol* est limitée à 20 m² par terrain existant à la date d'approbation du PLUi. Ces abris sont fermés au maximum sur trois côtés ;
6. **les aménagements et installations nécessaires pour permettre au public de visiter** ces espaces sans perturber les sites de biodiversité ;
7. **les affouillements ou exhaussements des sols**, dès lors qu'ils sont liés et nécessaires :
 - à des travaux de construction ou occupations et utilisations du sol admises par le règlement,
 - à la lutte contre des risques ou des nuisances de toute nature ;
 - la mise en valeur ou la restauration d'espaces écologiques sensibles, telles que les zones humides.

1.2.2 - Dans la zone NP, à l'exception des secteurs NPh et NPr

1. **Le changement de destination*** des constructions existantes* identifiées au plan de zonage, dès lors que :
 - la future destination de la construction est compatible avec les caractéristiques de la construction d'origine ainsi qu'avec les caractéristiques écologiques et/ou paysagères du lieu dans lequel elle se situe,
 - les travaux rendus nécessaires par ce changement de destination prennent en compte les caractéristiques architecturales du bâti d'origine et sont réalisés dans le volume existant de la construction.

CHAPITRE 2 - LA MORPHOLOGIE ET L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Rappels :

Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou éventuellement substitutive les dispositions graphiques figurant aux plans de zonage dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la volumétrie et de l'implantation des constructions, aux chapitres 2 et 3 de la partie 1 du règlement à laquelle il convient de se référer.

Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, la volumétrie et l'implantation des constructions peuvent faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLUi).

2.1 - L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

Non réglementée.

2.2 - L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non réglementée.

2.3 - L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementée.

2.4 - L'emprise au sol des constructions

Non réglementée.

2.5 - La hauteur maximale des constructions

Pour les abris pour animaux, la hauteur totale* des constructions est limitée à 3,50 mètres.

CHAPITRE 3 - LA QUALITÉ PAYSAGÈRE ET ÉCOLOGIQUE

Rappels :

Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou éventuellement substitutive les dispositions graphiques figurant aux plans de zonage dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la qualité paysagère et environnementale, au chapitre 3 de la partie 1 du règlement auquel il convient de se référer.

Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, le traitement paysager et végétal des espaces peut faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLUi).

3.1 - Règle générale

3.1.1 - Principes généraux

Les espaces agricoles dans cette zone sont protégés compte tenu de leur qualité paysagère, esthétique ou de leur richesse écologique

Cette protection vise à préserver ces espaces de tout usage, construction et activité qui serait incompatible avec leurs qualités particulières. Il s'agit notamment, dans le **secteur NPh** de préserver le caractère humide des espaces et dans le **secteur NPr** de maintenir, voire renforcer, la biodiversité existante.

A ce titre, les travaux, ouvrages, installations, constructions ou aménagements de constructions existantes, par leur conception, leur mode de réalisation, leur aspect extérieur, prennent en considération les caractéristiques spécifiques de leur environnement afin de s'y intégrer de façon à minimiser leur impact visuel et écologique.

En outre, tout aménagement est conçu en compatibilité avec l'orientation d'aménagement trame verte et bleue (document III, partie 4).

3.1.2 - Les espaces libres, leurs composantes et les principes généraux de leur traitement

Les principes généraux du traitement des espaces libres figurent au chapitre 3 de la partie 1 du règlement.

3.2 - Les prescriptions graphiques relatives à la qualité paysagère et écologique

Les espaces ou éléments faisant l'objet d'une protection particulière au titre de la qualité paysagère et écologique sont délimités ou localisés au plan de zonage. Il s'agit des cœurs d'îlots et lisières de jardins, des espaces collectifs végétalisés, des arbres identifiés, des continuités paysagères, des boisements urbains, des espaces boisés classés et de la bande de 50 mètres, ainsi que des chemins à préserver.

Les prescriptions spécifiques applicables à ces espaces et éléments figurent dans la partie 1 du règlement au chapitre 3.

CHAPITRE 4 - LA QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE

Rappels :

Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou éventuellement substitutive les dispositions graphiques figurant aux plans de zonage dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la qualité urbaine, architecturale et environnementale, aux chapitres 3 et 4 de la partie 1 du règlement auxquels il convient de se référer.

Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, la qualité urbaine, architecturale et environnementale peut faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLUi)

4.1 - L'insertion du projet dans son environnement

4.1.1 - Principes généraux

Tous les travaux, ouvrages, installations, constructions ou aménagements de constructions existantes, par leur situation, leurs dimensions, leur conception, leur mode de réalisation, leur aspect extérieur, prennent en compte l'intérêt et la qualité des lieux, des sites, des paysages naturels ainsi que la conservation des perspectives paysagères.

Les principes généraux de l'insertion du projet dans son environnement figurent au chapitre 4 de la partie 1 du règlement (chapitre 4.1).

4.1.2 - Dans les secteurs NPh et NPr,

Outre les dispositions visées ci-dessus, tout projet est conçu dans la perspective de préserver le caractère humide des espaces dans le **secteur NPh** et de protéger la biodiversité existante dans le **secteur NPr**.

4.1.3 - Pour les travaux liés à un changement de destination d'une construction

Les travaux engendrés par le changement de destination d'une construction sont conçus pour conserver ou mettre en valeur les caractéristiques patrimoniales de la construction existante :

- en prenant en compte la composition des ouvertures dans les façades, sans pour autant faire obstacle à la recherche d'une architecture contemporaine ;
- en ayant recours à des matériaux et à des mises en œuvre traditionnelles tout en recherchant des techniques visant à améliorer le confort des usagers.

Dans le cas où la construction faisant l'objet du changement de destination ne dispose pas d'une qualité architecturale, le changement de destination est accompagné de travaux visant à améliorer l'aspect extérieur de la construction et le confort des usagers.

4.2 - Traitement des clôtures

Les clôtures formant une limite entre un espace construit et un espace naturel concourent au traitement de la transition vers les paysages naturels. A ce titre, les clôtures sont végétales, c'est-à-dire la plantation d'une haie composée d'essences locales, éventuellement doublée de lisses ou d'un grillage. Toute clôture maçonnée est interdite sauf dans le cas où il s'agit de la continuité d'une clôture existante non végétale ou d'un mur ancien en pierre.

Dans le cas où des haies préexistent elles sont conservées, voire reconstituées, seule l'ouverture strictement nécessaire à l'accès vers la construction est admise.

Dès lors qu'un mur de pierre ancien préexiste il est conservé, seule l'ouverture strictement nécessaire à l'accès vers la construction est admise.

4.3 - Les prescriptions graphiques relatives à la qualité urbaine et architecturale

Les constructions, éléments ou ensembles faisant l'objet d'une protection particulière au titre de la qualité urbaine et architecturale sont délimités ou localisés au plan de zonage. Il s'agit des édifices et des éléments du patrimoine urbain et rural, des continuités bâties, des ensembles bâtis, ainsi que des ensembles cohérents.

Les prescriptions spécifiques applicables à ces constructions, ensembles et éléments figurent dans la partie 1 du règlement au chapitre 4.

CHAPITRE 5 - LES DÉPLACEMENTS ET LE STATIONNEMENT

Rappel :

Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, la desserte par les voies, l'aménagement des emprises publiques et les modalités de stationnement peuvent faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLUi).

5.1 - Voies et accès

Les dispositions réglementaires relatives aux voies et aux accès se situent au chapitre 5 de la partie 1 du règlement, auquel il convient de se référer.

5.2 - Stationnement

5.2.1 - Dispositions relatives au stationnement

Les dispositions réglementaires relatives aux normes de stationnement des véhicules automobiles et des vélos, ainsi que leurs modalités de calcul, se situent au chapitre 5 de la partie 1 du règlement, auquel il convient de se référer.

5.2.2 - Modalités de réalisation des places de stationnement

Les dispositions relatives aux modalités de réalisation des places de stationnement sont prévues dans la partie 1 du règlement (chapitre 5).

Le mode de réalisation des places de stationnement contribue à l'insertion paysagère du projet au regard des caractéristiques particulières de son environnement.

La conception et la localisation des aires de stationnement en surface permettent leur insertion dans le paysage. Leur traitement assure une perméabilité des sols.

CHAPITRE 6 - LES ÉQUIPEMENTS ET LES RÉSEAUX

Rappel :

Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, les équipements et les réseaux peuvent faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLUi).

6.1 - Desserte par les réseaux

Les dispositions réglementaires relatives à la desserte par les réseaux se situent au chapitre 6 de la partie 1 du règlement, auquel il convient de se référer.

Toutefois, tout branchement doit être lié et nécessaire à une construction ou à un usage du sol admis par le règlement de zone.

6.2 - Collecte des déchets

Les dispositions réglementaires relatives à la collecte des déchets se situent au chapitre 6 de la partie I du règlement, auquel il convient de se référer.

ZONE NS

Rappel des principales caractéristiques de la zone

Cette zone correspond aux cours d'eau de la Seine et de l'Oise ainsi qu'aux îles de la Seine.

L'objectif est de préserver les caractéristiques paysagères et écologiques de la Seine, tout en prenant en compte les occupations existantes ainsi que son rôle économique.

La zone NS comprend deux secteurs :

- le secteur **NSh**, qui correspond aux îles habitées, dans lesquelles la constructibilité est contrainte par le plan de prévention des risques d'inondation,
- le secteur **NSn**, qui regroupe les îles à caractère naturel qu'il y a lieu de préserver.

Les termes utilisés dans le règlement identifiés par un astérisque () font l'objet d'une définition ou d'une disposition réglementaire figurant dans la partie 1 du règlement : "définitions et dispositions communes".*

Il convient de s'y référer pour disposer d'une bonne compréhension de la règle et d'en faire une juste application.

CHAPITRE 1 - LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET L'USAGE DES SOLS

Rappels :

Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou éventuellement substitutive les dispositions graphiques figurant aux plans de zonage dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la destination des constructions, au chapitre 1 de la partie 1 du règlement à laquelle il convient de se référer.

Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, l'usage des sols et la destination des constructions peuvent faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLUi).

1.1 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités du sol interdits

Sont interdits les destinations de constructions, usages des sols et natures d'activités, autres que ceux autorisés sous conditions à la section 1.2 ci-dessous.

1.2 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités soumis à conditions

Sont admis les constructions, usages des sols et natures d'activités suivants, dès lors :

- qu'ils respectent les dispositions du plan de prévention des risques d'inondation,
- qu'ils sont compatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale du terrain sur lequel elles sont implantées,
- qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

1.2.1 - Dans la zone NS et ses secteurs

1. les constructions, installations et ouvrages nécessaires à des équipements d'intérêt collectif ou à des services publics suivants :

- les ouvrages d'infrastructure terrestre et fluviale, ainsi que les constructions, les équipements et les installations techniques qui leur sont directement liés et nécessaires à leur bon fonctionnement ;
- les constructions, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement de services urbains* ;
- les ouvrages et installations nécessaires et directement liés au bon fonctionnement des réseaux autres que ceux visés ci-dessus ;

2. les travaux d'aménagement des berges de la Seine et de l'Oise ;

3. les travaux d'aménagement de plans d'eau et de darses ainsi que les ouvrages et installations techniques qui leur sont liés ;

4. la réalisation de pontons directement liés et nécessaires à des activités économiques ;

5. les aménagements et installations nécessaires pour permettre au public de visiter ces espaces sans perturber les sites de biodiversité ;

6. les travaux d'adaptation et de réfection des constructions existantes* à la date d'approbation du PLUi, sans changement de destination, sous réserve du 4 ci-après ;

7. le changement de destination* des constructions existantes* identifiées aux plans de zonage, dès lors que :

- la future destination de la construction est compatible avec les caractéristiques de la construction d'origine ainsi qu'avec la localisation et l'environnement du lieu dans lequel elle se situe,

Accusé de réception en préfecture
078-200059889-20260205-CC260205_20_1-DE
Date de télétransmission : 06/02/2026
Date de réception préfecture : 06/02/2026



- les travaux rendus nécessaires par ce changement de destination prennent en compte les caractéristiques architecturales du bâti d'origine et les mettent en valeur ou apportent une amélioration à la qualité et de l'esthétique de la construction.
8. **les affouillements ou exhaussements des sols**, dès lors qu'ils sont admis par le plan de prévention des risques d'inondation et qu'ils sont liés et nécessaires :
- à des travaux de construction ou occupations et utilisations du sol admises par le règlement,
 - à la lutte contre des risques ou des nuisances de toute nature,
 - la mise en valeur ou la restauration d'espaces écologiques sensibles, telles que les zones humides.

1.2.2 - Dans le secteur NSh

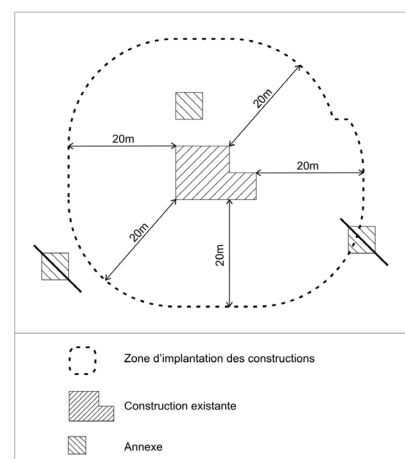
1. **les constructions à destination de restauration ;**
2. **pour les constructions à destination d'habitation existantes*** à la date d'approbation du PLUi :

Délimitation de la zone d'implantation des constructions

La zone d'implantation des extensions* des constructions et des constructions annexes* correspond à la surface comprise :

- entre tout point de la construction ou partie de construction principale existante*, à destination d'habitation à la date d'approbation du PLUi ;
- et la ligne composée de l'ensemble des points distants d'au plus 20 mètres.

La distance entre ces points est mesurée horizontalement à compter du nu général des façades à partir desquelles se développe la zone d'implantation.



Dans la zone d'implantation sont admises :

- l'extension* des constructions principales*. La surface de plancher de l'extension* est au plus égale soit à 20 m², soit à 20 % de celle de la construction existante* à destination d'habitation à la date d'approbation du PLUi. En outre, l'emprise au sol* totale de la construction, y compris l'extension*, est limitée à 200 m² ;
- la construction d'annexes* nouvelles, à condition que leur emprise au sol* cumulée sur le terrain* soit au plus égale à 20 m² ;
- la réalisation de piscines non couvertes et les piscines couvertes dont la couverture, fixe ou mobile, présente une hauteur au plus égale à 1,80 mètre, ainsi que l'aménagement de courts de tennis non couverts.

1.2.3 - Dans le secteur NSn

Les abris pour animaux, dès lors que leur emprise au sol* est limité à 20 m² par terrain existant à la date d'approbation du PLUi. Ces abris sont fermés au maximum sur trois côtés.

CHAPITRE 2 - LA MORPHOLOGIE ET L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Rappels :

Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou éventuellement substitutive les dispositions graphiques figurant aux plans de zonage dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la volumétrie et de l'implantation des constructions, aux chapitres 2 et 3 de la partie 1 du règlement à laquelle il convient de se référer.

Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, la volumétrie et l'implantation des constructions peuvent faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLUi).

2.1 - L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

2.1.1 - Règle générale

Le choix d'implantation des constructions s'effectue en prenant en compte la topographie du terrain* et du paysage environnant, et en poursuivant un objectif de limitation de leur impact visuel sur le paysage.

2.1.2 - Dans le secteur NSh

Le choix d'implantation des constructions s'effectue en prenant en compte l'implantation des constructions existantes environnantes.

L'extension* et les annexes* d'une construction principale existante* à destination d'habitation s'inscrivent dans la zone d'implantation définie ci-avant (paragraphe 1.2.2), en respectant une cohérence d'ensemble avec le bâti existant, afin de conserver ou d'organiser une harmonie de l'ordonnancement des constructions aux abords des voies.

2.2 - L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

2.2.1 - Règle générale

Le choix d'implantation des constructions s'effectue en prenant en compte la topographie du terrain* et du paysage environnant, et en poursuivant un objectif de limitation de leur impact visuel sur le paysage.

2.2.2 - Dans le secteur NSh

Le choix d'implantation des constructions s'effectue en prenant en compte l'implantation des constructions existantes environnantes.

L'extension* et les annexes* d'une construction principale existante* à destination d'habitation s'inscrivent dans la zone d'implantation définie ci-avant (paragraphe 1.2.2), en respectant une cohérence d'ensemble avec le bâti existant.

2.3 - L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

2.3.1 - Règle générale

Le choix d'implantation des constructions prend en compte l'organisation des constructions existantes sur le terrain pour conserver une harmonie d'ensemble.

2.3.2 - Dans le secteur NSh

L'extension* et les annexes* d'une construction principale existante* à destination d'habitation s'inscrivent dans la zone d'implantation définie ci-avant (paragraphe 1.2.2), en respectant une cohérence d'ensemble avec le bâti existant.

Accusé de réception en préfecture
078-200059889-20260205-CC260205_201-DE
Date de télétransmission : 06/02/2026
Date de réception préfecture : 06/02/2026



2.4 - L'emprise au sol des constructions

La localisation de l'emprise au sol* des constructions prend en compte la topographie du terrain* et son caractère arboré, ainsi que le paysage environnant, en cherchant à limiter l'impact visuel des constructions dans le paysage et à préserver les éléments constitutifs de la trame verte et bleue, identifiés ou non au plan de zonage.

En outre, **dans le secteurs NSh**, pour l'extension* et les annexes* des constructions existantes* à destination d'habitation, leur emprise au sol* maximale est limitée au chapitre 1 du présent règlement. L'emprise au sol* maximale des constructions à destination de restauration est limitée à 300 m² par terrain existant à la date d'approbation du PLUi.

2.5 - La hauteur maximale des constructions

La hauteur de façade* maximale des constructions est limitée à 7 mètres.

La hauteur totale* des constructions est limitée à 10 mètres.

Pour les constructions à destination d'habitation existantes* à la date d'approbation du PLUi, la hauteur de façade* maximale et la hauteur totale* sont au plus égales à celles de la construction existante.

Pour les constructions annexes* et les abris pour animaux : la hauteur totale* des constructions est limitée à 3,50 mètres.

La hauteur des constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif ou à des services publics et urbains* peut être supérieure aux normes visées ci-dessus, dès lors que leur nature ainsi que des contraintes techniques ou fonctionnelles, nécessitent une hauteur plus importante.

CHAPITRE 3 - LA QUALITÉ PAYSAGÈRE ET ÉCOLOGIQUE

Rappels :

Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou éventuellement substitutive les dispositions graphiques figurant aux plans de zonage dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la qualité paysagère et environnementale, au chapitre 3 de la partie 1 du règlement auquel il convient de se référer.

Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, le traitement paysager et végétal des espaces peut faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLUi).

3.1 - Les espaces libres, leurs composantes et les principes généraux de leur traitement

Les principes généraux du traitement des espaces libres figurent au chapitre 3 de la partie 1 du règlement .

3.2 - Les prescriptions graphiques relatives à la qualité paysagère et écologique

Les espaces ou éléments faisant l'objet d'une protection particulière au titre de la qualité paysagère et écologique sont délimités ou localisés aux plans de zonage. Il s'agit des cœurs d'îlots et lisières de jardins, des espaces collectifs végétalisés, des arbres identifiés, des continuités paysagères, des boisements urbains, des espaces boisés classés et de la bande de 50 mètres.

Les prescriptions spécifiques applicables à ces espaces et éléments figurent dans la partie 1 du règlement au chapitre 3.

CHAPITRE 4 - LA QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE

Rappels :

Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou éventuellement substitutive les dispositions graphiques figurant aux plans de zonage dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la qualité urbaine, architecturale et environnementale, aux chapitres 3 et 4 de la partie 1 du règlement auxquels il convient de se référer.

Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, la qualité urbaine, architecturale et environnementale peut faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLUi).

4.1 - L'insertion du projet dans son environnement

Cette zone correspond au cours d'eau de la Seine ainsi qu'aux îles de la Seine.

L'objectif est de préserver les caractéristiques paysagères et écologiques de la Seine, tout en prenant en compte les occupations existantes ainsi que son rôle économique.

Tous les travaux, ouvrages, installations, constructions ou aménagements de constructions existantes, par leur situation, leurs dimensions, leur conception, leur mode de réalisation, leur aspect extérieur, prennent en compte l'intérêt et la qualité des lieux, des sites, des paysages naturels ainsi que la conservation des perspectives paysagères.

Les principes généraux de l'insertion du projet dans son environnement figurent au chapitre 4 de la partie 1 du règlement.

4.2 - L'aspect extérieur et qualité architecturale de la construction

4.2.1 - Pour les constructions à destination agricole ou forestière

Le choix de la localisation de la construction sur le territoire de l'exploitation répond, tout à la fois, aux besoins fonctionnels de la construction au regard de sa nature et pour minimiser son impact visuel dans le grand paysage.

Le choix d'implantation de la construction sur le terrain est guidé par la recherche d'une insertion dans son environnement, en tenant compte :

- de la topographie du terrain pour limiter les mouvements de terrain ;
- de la préservation des espaces arborés et des haies, qu'ils soient ou non identifiés au plan de zonage.

L'extension* des constructions existantes est conçue pour répondre au besoin fonctionnel lié à l'affectation de la construction, mais également pour obtenir une cohérence générale de l'ensemble bâti.

La conception du projet intègre le recours à des matériaux et à des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction visant à limiter l'impact sur l'environnement de la construction ou à renforcer l'utilisation d'énergie renouvelable.

Le choix des couleurs est effectué au regard du paysage dans lequel s'inscrit la construction afin de réduire son impact visuel. En outre, une harmonie des couleurs à l'échelle de la construction est respectée.

4.2.2 - Pour les extensions des constructions existantes

Les extensions* des constructions existantes à destination autre qu'agricole et forestière ainsi que l'édification d'annexes, sont conçues pour rechercher leur insertion dans leur environnement :

- en respectant une cohérence de volumétrie et d'ordonnement au regard des constructions existantes dans le secteur, sans pour autant faire obstacle à une architecture contemporaine ;
- en recherchant une valorisation de la qualité architecturale de la construction initiale ;
- en ayant recours à des matériaux et à des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction visant à améliorer le confort des usagers et/ ou à renforcer l'utilisation d'énergie renouvelable.

4.2.3 - Pour les travaux liés à un changement de destination d'une construction

Les travaux engendrés par le changement de destination d'une construction sont conçus pour conserver ou mettre en valeur les caractéristiques patrimoniales de la construction existante :

- en prenant en compte la composition des ouvertures dans les façades, sans pour autant faire obstacle à la recherche d'une architecture contemporaine ;
- en ayant recours à des matériaux et à des mises en œuvre traditionnelles tout en recherchant des techniques visant à améliorer le confort des usagers.

Dans le cas où la construction faisant l'objet du changement de destination ne dispose pas d'une qualité architecturale, le changement de destination est accompagné de travaux visant à améliorer l'aspect extérieur de la construction et le confort des usagers.

4.2.4 - Pour les constructions d'équipements d'intérêt collectif

Les constructions nouvelles sont conçues, tant au regard de leur implantation que des matériaux utilisés ou du choix des couleurs, de façon à s'inscrire dans le site au regard de ses caractéristiques.

4.3 - Les prescriptions graphiques relatives à la qualité urbaine et architecturale

Les constructions, éléments ou ensembles faisant l'objet d'une protection particulière au titre de la qualité urbaine et architecturale sont délimités ou localisés au plan de zonage. Il s'agit des édifices et des éléments du patrimoine urbain et rural, des continuités bâties, des ensembles bâtis, ainsi que des ensembles cohérents.

Les prescriptions spécifiques applicables à ces constructions, ensembles et éléments figurent dans la partie 1 du règlement au chapitre 4.

CHAPITRE 5 - LES DÉPLACEMENTS ET LE STATIONNEMENT

Rappel :

Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, la desserte par les voies, l'aménagement des emprises publiques et les modalités de stationnement peuvent faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLUi).

5.1 - Voies et accès

Les dispositions réglementaires relatives aux voies et aux accès se situent au chapitre 5 de la partie 1 du règlement, auquel il convient de se référer.

5.2 - Stationnement

5.2.1 - Dispositions relatives au stationnement

Les dispositions réglementaires relatives aux normes de stationnement des véhicules automobiles et des vélos, ainsi que leurs modalités de calcul, se situent au chapitre 5 de la partie 1 du règlement, auquel il convient de se référer.

5.2.2 - Modalités de réalisation des places de stationnement

Les dispositions relatives aux modalités de réalisation des places de stationnement sont prévues dans la partie 1 du règlement (chapitre 5).

Le mode de réalisation des places de stationnement contribue à l'insertion paysagère du projet au regard des caractéristiques particulières de son environnement.

La conception et la localisation des aires de stationnement en surface permettent leur insertion dans le paysage. Leur traitement assure une perméabilité des sols.

CHAPITRE 6 - LES ÉQUIPEMENTS ET LES RÉSEAUX

Rappel :

Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, les équipements et les réseaux peuvent faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. document 3 du PLUi).

6.1 - Desserte par les réseaux

Les dispositions réglementaires relatives à la desserte par les réseaux se situent au chapitre 6 de la partie 1 du règlement, auquel il convient de se référer.

Toutefois, tout branchement doit être lié et nécessaire à une construction ou à un usage du sol admis par le règlement de zone.

6.2 - Collecte des déchets

Les dispositions réglementaires relatives à la collecte des déchets se situent au chapitre 6 de la partie I du règlement, auquel il convient de se référer.

ZONE NV

Rappel des principales caractéristiques de la zone

Cette zone correspond aux espaces naturels et forestiers peu ou pas bâtis, à forte dominante naturelle.

L'objectif est de préserver la dominante naturelle de ces espaces et les caractéristiques propres à chacun d'eux, tout en prenant en compte la gestion des constructions existantes, des infrastructures.

La zone NV comprend trois secteurs :

- le secteur **NVc**, qui correspond aux espaces concernés par l'exploitation de carrières, qui comprend deux sous-secteurs **NVc1** et **NVc1a** qui couvrent le périmètre d'intérêt général Calcia dans lequel l'ouverture et l'exploitation de carrières sont autorisées,
- le secteur **NVj**, qui regroupe les jardins partagés,
- le secteur **NVs**, qui correspond à des ensembles existants ou futurs de quelques constructions situés dans un environnement naturel à l'écart d'espaces urbanisés. Il s'agit de secteurs de taille et de capacités d'accueil limitées (STECAL). Ce secteur est composé de plusieurs sous-secteurs qui sont différenciés selon leur destination principale :
 - le sous-secteur **NVs1** : correspondant aux espaces comprenant un groupement de quelques constructions à caractère principalement résidentiel,
 - le sous-secteur **NVs2** : correspondant aux terrains de camping et aux parcs résidentiels de loisirs existants sur le territoire,
 - le sous-secteur **NVs3** : correspondant à des espaces où sont aménagées des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage,
 - le sous-secteur **NVs4** : correspondant à des propriétés, souvent à caractère patrimonial, qui sont destinées à accueillir principalement des activités liées au tourisme, au tourisme d'affaire, aux loisirs, à la culture,
 - le sous-secteur **NVs5** : correspondant à des propriétés dont la vocation principale est d'accueillir des constructions et installations nécessaires à l'exercice d'activités médicales ou paramédicales,
 - le sous-secteur **NVs6** : correspondant à de petits sites d'activités économiques.

Les termes utilisés dans le règlement identifiés par un astérisque (*) font l'objet d'une définition ou d'une disposition réglementaire figurant dans la partie 1 du règlement : "définitions et dispositions communes".

Il convient de s'y référer pour disposer d'une bonne compréhension de la règle et d'en faire une juste application.

CHAPITRE 1 - LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET L'USAGE DES SOLS

Rappels :

Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou éventuellement substitutive les dispositions graphiques figurant aux plans de zonage dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la destination des constructions, au chapitre 1 de la partie 1 du règlement à laquelle il convient de se référer.

Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, l'usage des sols et la destination des constructions peuvent faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLUi).

1.1 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités du sol interdits

Sont interdits les destinations de constructions, usages des sols et natures d'activités, autres que ceux autorisés sous conditions à la section 1.2 ci-dessous.

1.2 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités soumis à conditions

Dès lors qu'ils sont compatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale du terrain sur lequel ils sont implantés, et qu'ils ne portent atteinte ni à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, ni à la circulation des engins agricoles, sont admis les constructions, usages des sols et natures d'activités suivants :

1.2.1 - Dans toute la zone NV

1. **les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière**, ainsi que celles qui sont nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production ;
2. **les travaux d'adaptation et de réfection** des constructions existantes* à la date d'approbation du PLUi, sans changement de destination, sous réserve du 3 ci-après ;
3. **le changement de destination*** des constructions existantes* identifiées aux plans de zonage, dès lors que :
 - la future destination de la construction est compatible avec les caractéristiques de la construction d'origine ainsi qu'avec la localisation et l'environnement du lieu dans lequel elle se situe,
 - les travaux rendus nécessaires par ce changement de destination prennent en compte les caractéristiques architecturales du bâti d'origine et les mettent en valeur ou apportent une amélioration à la qualité et de l'esthétique de la construction.
4. **les abris pour animaux**, hormis ceux nécessaires à l'exploitation agricole, dès lors que leur emprise au sol* est limitée à 20 m² par terrain existant à la date d'approbation du PLUi. Ces abris sont fermés au maximum sur trois côtés ;
5. **la réalisation de pontons** directement liés et nécessaires à des activités économiques ;
6. **les constructions, installations et ouvrages nécessaires à des équipements d'intérêt collectif** ou à des services publics suivants :
 - les ouvrages d'infrastructure terrestre et fluviale, ainsi que les constructions, les équipements et les installations techniques qui leur sont directement liés et nécessaires à leur bon fonctionnement ;
 - les constructions, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement de services urbains* ;

Accusé de réception en préfecture
078-200059889-20260205-CC260205_20_1-DE
Date de télétransmission : 06/02/2026
Date de réception préfecture : 06/02/2026



- les ouvrages et installations nécessaires et directement liés au bon fonctionnement des réseaux autres que ceux visés ci-dessus ;
- les autres constructions à destination d'équipements collectifs ou à des services publics, à condition que :
 - leur emprise au sol* soit au plus égale à 30 m², pour les constructions nouvelles,
 - l'extension* des constructions existantes* représente au plus 20 % de l'emprise au sol* existante à la date d'approbation du PLUi.
 - la mise en valeur ou la restauration d'espaces écologiques sensibles, tels que les zones humides.

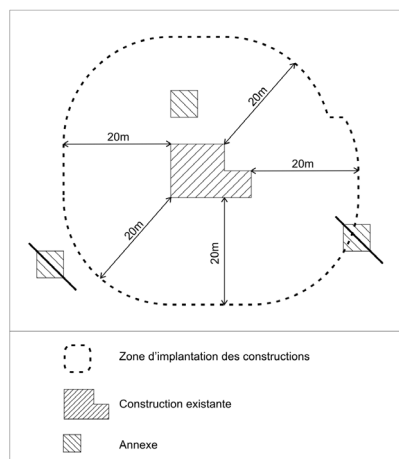
7. Pour les constructions à destination d'habitation existantes* à la date d'approbation du PLUi :

Délimitation de la zone d'implantation des constructions

La zone d'implantation des extensions* des constructions et des constructions annexes* correspond à la surface comprise :

- entre tout point de la construction ou partie de construction principale existante*, à destination d'habitation à la date d'approbation du PLUi ;
- et la ligne composée de l'ensemble des points distants d'au plus 20 mètres.

La distance entre ces points est mesurée horizontalement à compter du nu général des façades à partir desquelles se développe la zone d'implantation.



Dans la zone d'implantation sont admises :

- l'extension* des constructions principales*. L'emprise au sol* de l'extension* est au plus égale soit à 20 m², soit à 20 % de celle de la construction existante* à destination d'habitation à la date d'approbation du PLUi. En outre, l'emprise au sol* totale de la construction, y compris l'extension*, est limitée à 200 m² ;
- la construction d'annexes* nouvelles, à condition que leur emprise au sol* cumulée sur le terrain* soit au plus égale à 20 m² ;
- la réalisation de piscines non couvertes et les piscines couvertes dont la couverture, fixe ou mobile, présente une hauteur au plus égale à 1,80 mètre, ainsi que l'aménagement de courts de tennis non couverts.

S'agissant des piscines non couvertes et des courts de tennis, ils peuvent, pour tout ou partie, être situés en dehors de la zone d'implantation, dès lors que leur superficie cumulée, par terrain*, est au plus égale à 220 m² et que leur conception et leur localisation permettent leur insertion dans le paysage.

8. **les affouillements ou exhaussements des sols**, dès lors qu'ils sont liés et nécessaires :

- à des travaux de construction ou occupations et utilisations du sol admises par le règlement,
- à la lutte contre des risques ou des nuisances de toute nature,
- la valorisation des déchets par enfouissement (article L. 541-32 du code de l'environnement),
- la mise en valeur ou la restauration d'espaces écologiques sensibles, tels que les zones humides.

9. **l'aménagement d'aires de stationnement en surface, dès lors :**

- que le traitement de ces aires conserve une perméabilité des sols et que sa conception et sa localisation permettent son insertion dans le paysage,
- et
- qu'il est nécessaire :
 - soit à l'accueil du public lié à des activités de loisirs ou sportives,
 - soit à des activités situées dans une zone urbaine à proximité,
 - soit aux besoins liés à de nouveaux modes de mobilité,
 - soit à des constructions ou usages des sols autorisés par le présent règlement.

1.2.2 - Dans le secteur NVc

Sous condition d'un retour à une vocation agricole et/ou naturelle du secteur après exploitation, sont en outre admis :

- les constructions, ouvrages et installations correspondant à l'activité extractive et manufacturière directement liée à l'exploitation des carrières, y compris les infrastructures et équipements nécessaires au transport des matériaux ;
- les ouvrages, installations et travaux nécessaires à la remise en état des sites des carrières ;
- les exhaussements et affouillements des sols directement liés à l'exploitation des carrières ;
- le stockage, le tri, le transit, le traitement et la valorisation des déchets inertes, de matériaux et terres polluées ;
- les constructions connexes ou accessoires à l'exploitation des carrières.

Dans le sous-secteur NVc1a, sont également admis les constructions, les installations, les travaux et aménagements directement liés à l'exploitation d'une carrière, même dans la bande des 50 mètres des lisières des massifs de plus de 100 hectares, dès lors qu'est prévu un retour à l'état naturel des lieux.

1.2.3 - Dans le secteur NVj

Les abris de jardin nécessaires aux jardins partagés, à condition que l'emprise au sol de chacun d'eux soit de 6 m² au plus ;

Les constructions nécessaires au stockage, au dépôt de matériel et outillage commun, dans les jardins partagés, à condition que leur *emprise au sol** soit de 20 m² au plus.

1.2.4 - Dans le secteur NVs

1. Dans le sous-secteur NVs1

Les nouvelles constructions quelle que soit leur destination, à raison d'une construction principale* par terrain* non bâti existant à la date d'approbation du PLUi.

L'emprise au sol* de l'ensemble des constructions implantées sur un même terrain* (construction nouvelle, existante et extension*), quelle que soit leur destination, est limitée à 200 m².

La construction d'annexes* nouvelles, à condition que leur emprise au sol* cumulée sur le terrain* soit au plus égale à 20 m² ;

La réalisation de piscines non couvertes et les piscines couvertes dont la couverture, fixe ou mobile, présente une hauteur au plus égale à 1,80 mètre, ainsi que l'aménagement de courts de tennis non couverts dès lors que leur superficie cumulée, par terrain*, est au plus égale à 220 m² et que leur conception et leur localisation permettent leur insertion dans le paysage.

2. Dans le sous-secteur NVs2

L'aménagement de terrains de camping et de parcs résidentiels de loisirs, dans le respect des règles spécifiques qui sont applicables pour de tels aménagements et notamment les articles R. 111-31 à R. 111-50 du code de l'urbanisme.

3. Dans le sous-secteur NVs3

L'aménagement d'aires d'accueil et de terrains familiaux d'initiative publique ou privée, destinés à l'habitat des gens du voyage.

4. Dans le sous-secteur NVs4

Les constructions à destination d'hébergement hôtelier et de tourisme, de loisirs, de restauration, d'activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, d'équipement d'intérêt collectif et services publics et de bureau.

5. Dans le sous-secteur NVs5

Les constructions et installations destinées à des établissements de santé ainsi que celles dont la destination est nécessaire à leur bon fonctionnement telles que la restauration, l'hébergement.

6. Dans le sous-secteur NVs6

Les constructions à destination d'artisanat, d'entrepôt, de bureau d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, de commerce de détail dans la limite de 150 m² de surface de vente et d'équipement d'intérêt collectif et services publics.

CHAPITRE 2 - LA MORPHOLOGIE ET L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Rappels :

Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou éventuellement substitutive les dispositions graphiques figurant aux plans de zonage dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la volumétrie et de l'implantation des constructions, aux chapitres 2 et 3 de la partie 1 du règlement à laquelle il convient de se référer.

Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, la volumétrie et l'implantation des constructions peuvent faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLUi).

2.1 - L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

2.1.1 - Règle générale à l'exception des secteurs NVc et NVs

Le choix d'implantation des constructions s'effectue en prenant en compte la topographie du terrain* et du paysage environnant, et en poursuivant un objectif de limitation de leur impact visuel sur le paysage. En outre, le choix d'implantation prend en compte les aménagements nécessaires aux manoeuvres des engins agricoles ainsi que les distances de sécurité engendrées par le stockage de produits dangereux.

2.1.2 - Règle applicable à l'extension* d'une construction existante* à destination d'habitation et à la réalisation de ses annexes*

L'extension* et les annexes* d'une construction principale existante* à destination d'habitation s'inscrivent dans la zone d'implantation définie ci-avant (paragraphe 1.2.1.6), en respectant une cohérence d'ensemble avec le bâti existant, afin de conserver ou d'organiser une harmonie de l'ordonnancement des constructions aux abords des voies.

2.1.3 - Dans le secteur NVc

L'implantation des constructions n'est pas réglementée.

2.1.4 - Dans le secteur NVs

Le choix d'implantation des constructions s'effectue en respectant l'organisation du bâti existant dans le sous-secteur, afin de conserver ou d'organiser une harmonie de l'ordonnancement des constructions aux abords des voies.

Le choix d'implantation des constructions prend en compte l'organisation des constructions existantes sur le terrain pour conserver une harmonie d'ensemble.

2.2 - L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

2.2.1 - Dans toute la zone NV à l'exception des secteurs NVc et NVs

Le choix d'implantation des constructions s'effectue en prenant en compte la topographie du terrain* et du paysage environnant, et en poursuivant un objectif de limitation de leur impact visuel sur le paysage. En outre, le choix d'implantation prend en compte les aménagements nécessaires aux manoeuvres des engins agricoles ainsi que les distances de sécurité engendrées par le stockage de produits dangereux.

2.2.2 - Règle applicable à l'extension* d'une construction existante* à destination d'habitation et à la réalisation de ses annexes*

L'extension* et les annexes* d'une construction principale existante* à destination d'habitation s'inscrivent dans la zone d'implantation définie ci-avant (paragraphe 1.2.1.6), en respectant une cohérence d'ensemble avec le bâti existant.

Accusé de réception en préfecture
078-200059889-20260205-CC260205_201
Date de télétransmission : 06/02/2026
Date de réception préfecture : 06/02/2026



2.2.3 - Dans le secteur NVc

L'implantation des constructions n'est pas réglementée.

2.2.4 - Dans le secteur NVs

Le choix d'implantation des constructions s'effectue en respectant l'organisation du bâti existant dans le secteur et en tenant compte de l'implantation et de la volumétrie des constructions voisines, de manière à s'insérer harmonieusement dans le contexte bâti environnant.

2.3 - L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

2.3.1 - Règle générale à l'exception des secteurs NVc et NVs

Le choix d'implantation des constructions prend en compte l'organisation des constructions existantes sur le terrain pour conserver une harmonie d'ensemble.

2.3.2 - Dans le secteur NVc

L'implantation des constructions n'est pas réglementée.

2.3.3 - Dans le secteur NVs

La distance* minimale entre constructions ou parties de constructions non contiguës* implantées sur le même terrain* est au moins égale à 4 mètres ($D \geq 4 \text{ m}$).

La distance* entre une annexe* et une autre construction n'est pas réglementée.

2.4 - L'emprise au sol des constructions

2.4.1 - Règle générale

La localisation de l'emprise au sol* des constructions prend en compte la topographie du terrain* et son caractère arboré, ainsi que le paysage environnant, en cherchant à limiter l'impact visuel des constructions dans le paysage et à préserver les éléments constitutifs de la trame verte et bleue, identifiés ou non au plan de zonage.

En outre, pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif ainsi que pour l'extension* des constructions existantes à destination d'habitation, leur emprise au sol maximale est limitée au chapitre 1 du présent règlement.

2.4.2 - Dans le secteur NVc

Le coefficient d'emprise au sol* est limité à 20%.

Dans les **sous-secteurs NVc1 et NVc1a**, l'emprise au sol maximale des constructions n'est pas réglementée.

2.4.3 - Dans le secteur NVj

L'emprise au sol maximale des constructions est limitée au chapitre 1 du présent règlement.

2.4.4 - Dans le secteur NVs

Dans le sous-secteur **NVs1**, l'emprise au sol maximale des constructions est limitée au chapitre 1 du présent règlement.

Dans le sous-secteur **NVs2**, l'emprise au sol maximale des constructions, non compris les surfaces occupées par les habitations légères de loisir, est limitée à 10% de la superficie du terrain. Toutefois, dans le cas où l'emprise au sol des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi est supérieure à 10%, une extension* de 10 % de cette emprise est admise.

Dans le sous-secteur **NVs3**, l'emprise au sol maximale des constructions est limitée à 20% de la superficie du terrain.

Dans les sous-secteurs **NVs4 et NVs5**, l'emprise au sol maximale des constructions est limitée à 20% de la superficie du terrain ou partie de terrain située dans le sous-secteur. Toutefois, dans le cas où l'emprise au sol des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi est supérieure à 20%, une extension* de 10 % de cette emprise est admise.

Dans le sous-secteur **NVs6**, l'emprise au sol maximale des constructions, est limitée à 20% de la superficie du terrain.

2.5 - La hauteur maximale des constructions

2.5.1 - Règle générale

La hauteur des constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif ou à des services publics et urbains* peut être supérieure aux normes visées ci-dessous, dès lors que leur nature ainsi que des contraintes techniques ou fonctionnelles, nécessitent une hauteur plus importante.

Pour les constructions à destination d'habitation existantes* à la date d'approbation du PLUi, la hauteur de façade* maximale et la hauteur totale* sont au plus égales à celles de la construction existante.

Pour les constructions annexes* et les abris pour animaux : la hauteur totale* des constructions est limitée à 3,50 mètres.

2.5.2 - Dans la zone NV, à l'exception de ses secteurs

La hauteur de façade* maximale des constructions est limitée à 7 mètres.

La hauteur totale* des constructions est limitée à 10 mètres.

2.5.3 - Dans le secteur NVc

La hauteur totale* des constructions est limitée à 20 mètres.

Dans les sous-secteurs NVc1 et NVc1a, la hauteur totale* des constructions est limitée à 12 mètres.

Toutefois, une hauteur plus importante est admise pour les ouvrages et installations directement liés à l'exploitation des carrières dès lors qu'existent des contraintes ou spécificités techniques ou fonctionnelles.

2.5.4 - Dans le secteur NVj

la hauteur totale* des constructions est limitée à 3,50 mètres.

2.5.5 - Dans le secteur NVs

Dans les sous-secteurs **NVs1, NVs2 et NVs6 :**

- pour les extensions*, la hauteur de façade* maximale et la hauteur totale* sont au plus égales à celles de la construction existante,
- pour les constructions nouvelles :
 - la hauteur de façade* maximale des constructions est limitée à 5 mètres.
 - la hauteur totale* des constructions est limitée à 7 mètres.
- pour les annexes et les abris pour animaux, la hauteur maximale est celle prévue au paragraphe 2.5.1.

Dans le sous-secteur **NVs3 :**

- la hauteur totale* des constructions est limitée à 4,50 mètres.

Dans le sous-secteur **NVs4 :**

- la hauteur de façade* maximale et la hauteur totale* sont au plus égales à celles de la construction existante*. En cas de plusieurs constructions de hauteur différente, l'extension* ou la construction nouvelle s'inscrit dans un épannelage harmonieux de l'ensemble des constructions implantées sur le terrain.
- les installations et aménagements liés à une activité de loisirs ne sont pas soumis à cette disposition dès lors que leur nature impose des hauteurs plus importantes.

Dans le sous-secteur **NVs5** :

- pour les extensions*, la hauteur de façade* maximale et la hauteur totale* sont au plus égales à celles de la construction existante*,
- pour les constructions nouvelles : la hauteur totale* maximale des constructions est limitée à 15 mètres.

CHAPITRE 3 - LA QUALITÉ PAYSAGÈRE ET ÉCOLOGIQUE

Rappels :

Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou éventuellement substitutive les dispositions graphiques figurant aux plans de zonage dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la qualité paysagère et environnementale, au chapitre 3 de la partie 1 du règlement auquel il convient de se référer.

Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, le traitement paysager et végétal des espaces peut faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLUi).

3.1 - Les espaces libres, leurs composantes et les principes généraux de leur traitement

Les principes généraux du traitement des espaces libres figurent au chapitre 3 de la partie 1 du règlement.

3.2 - Règle applicable dans les secteurs

3.2.1 - Dans les sous-secteurs NVs4 et NVs5

Outre l'application des dispositions figurant ci-dessus, tout projet d'aménagement ou de construction est conçu dans la perspective de préserver les caractéristiques de la composition paysagère du secteur ou de créer une composition paysagère pour favoriser une harmonie d'ensemble et ainsi mettre en valeur l'équilibre des éléments bâtis et des espaces végétalisés et arborés existants.

3.2.2 - Dans le secteur NVc et les sous-secteurs NVc1 et NVc1a

Les dispositions figurant à la section 3.1 ne sont pas applicables.

3.3 - Les prescriptions graphiques relatives à la qualité paysagère et écologique

Les espaces ou éléments faisant l'objet d'une protection particulière au titre de la qualité paysagère et écologique sont délimités ou localisés aux plans de zonage. Il s'agit des cœurs d'îlots et lisières de jardins, des espaces collectifs végétalisés, des arbres identifiés, des continuités paysagères, des boisements urbains, des espaces boisés classés et de la bande de 50 mètres.

Les prescriptions spécifiques applicables à ces espaces et éléments figurent dans la partie 1 du règlement au chapitre 3.

CHAPITRE 4 - LA QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE

Rappels :

Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou éventuellement substitutive les dispositions graphiques figurant aux plans de zonage dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la qualité urbaine, architecturale et environnementale, aux chapitres 3 et 4 de la partie 1 du règlement auxquels il convient de se référer.

Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, la qualité urbaine, architecturale et environnementale peut faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLUi).

4.1 - L'insertion du projet dans son environnement

Cette zone regroupe les espaces à dominante naturelle ou situés dans un environnement naturel.

L'objectif est de préserver la dominante naturelle de ces espaces et les caractéristiques propres à chacun d'entre eux.

Tous les travaux, ouvrages, installations, constructions ou aménagements de constructions existantes, par leur situation, leurs dimensions, leur conception, leur mode de réalisation, leur aspect extérieur, prennent en compte l'intérêt et la qualité des lieux, des sites, des paysages naturels ainsi que la conservation des perspectives paysagères.

Les principes généraux de l'insertion du projet dans son environnement figurent au chapitre 4 de la partie 1 du règlement.

4.2 - L'aspect extérieur et qualité architecturale de la construction

4.2.1 - Pour les constructions à destination agricole ou forestière

Le choix de la localisation de la construction sur le territoire de l'exploitation répond, tout à la fois, aux besoins fonctionnels de la construction au regard de sa nature et pour minimiser son impact visuel dans le grand paysage.

Le choix d'implantation de la construction sur le terrain est guidé par la recherche d'une insertion dans son environnement, en tenant compte :

- de la topographie du terrain pour limiter les mouvements de terrain ;
- de la préservation des espaces arborés et des haies, qu'ils soient ou non identifiés au plan de zonage.

L'extension* des constructions existantes est conçue pour répondre au besoin fonctionnel lié à l'affectation de la construction, mais également pour obtenir une cohérence générale de l'ensemble bâti.

La conception du projet intègre le recours à des matériaux et à des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction visant à limiter l'impact sur l'environnement de la construction ou à renforcer l'utilisation d'énergie renouvelable.

Le choix des couleurs est effectué au regard du paysage dans lequel s'inscrit la construction afin de réduire son impact visuel. En outre, une harmonie des couleurs à l'échelle de la construction est respectée.

4.2.2 - Pour les extensions des constructions existantes

Les extensions* des constructions existantes à destination autre qu'agricole et forestière ainsi que l'édification d'annexes, sont conçues pour rechercher leur insertion dans leur environnement :

- en respectant une cohérence de volumétrie et d'ordonnancement au regard des constructions existantes dans le secteur, sans pour autant faire obstacle à une architecture contemporaine ;
- en recherchant une valorisation de la qualité architecturale de la construction initiale ;
- en ayant recours à des matériaux et à des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction visant à améliorer le confort des usagers et/ ou à renforcer l'utilisation d'énergie renouvelable.

4.2.3 - Pour les travaux liés à un changement de destination d'une construction

Les travaux engendrés par le changement de destination d'une construction sont conçus pour conserver ou mettre en valeur les caractéristiques patrimoniales de la construction existante :

- en prenant en compte la composition des ouvertures dans les façades, sans pour autant faire obstacle à la recherche d'une architecture contemporaine ;
- en ayant recours à des matériaux et à des mises en œuvre traditionnelles tout en recherchant des techniques visant à améliorer le confort des usagers.

Dans le cas où la construction faisant l'objet du changement de destination ne dispose pas d'une qualité architecturale, le changement de destination est accompagné de travaux visant à améliorer l'aspect extérieur de la construction et le confort des usagers.

4.2.4 - Pour les constructions d'équipements d'intérêt collectif

Les constructions nouvelles sont conçues, tant au regard de leur implantation que des matériaux utilisés ou du choix des couleurs, de façon à s'inscrire dans le site au regard de ses caractéristiques.

4.3 - Règle applicable dans les secteurs

4.3.1 - Dans le secteur NVc

Les dispositions de la section 4.1 ne sont pas applicables.

4.3.2 - Dans les sous-secteurs NVs1, NVs4, NVs5 et NVs6

Outre l'application de la règle générale, certains sous-secteurs du secteur NVs font l'objet de dispositions spécifiques.

- **Dans le sous-secteur NVs1**

Les constructions nouvelles sont conçues dans l'objectif de se fondre dans le cadre morphologique du secteur. Il s'agit en particulier de :

- rechercher une implantation de la construction qui s'inscrive dans l'organisation urbaine du secteur ;
- adopter les volumétries des constructions avoisinantes ;
- utiliser des matériaux qui par leur aspect et leur mise en œuvre s'harmonisent avec ceux des constructions avoisinantes, sans pour autant faire obstacle à une architecture contemporaine.

- **Dans les sous-secteurs NVs4 et NVs5**

Tout projet de construction nouvelle est conçu dans la perspective

- de préserver les caractéristiques de l'ordonnancement des constructions sur le secteur ;
- d'adapter la volumétrie de la construction à celle des constructions existante ;
- de rechercher une harmonie de matériaux et de couleurs, sans faire obstacle à une architecture contemporaine.

4.4 - Le traitement des clôtures

4.4.1 - Dans la zone NV, à l'exception du secteur NVc

Les clôtures formant une limite entre un espace construit et un espace naturel concourent au traitement de la transition vers les paysages naturels. À ce titre, les clôtures sont végétales, c'est-à-dire la plantation d'une haie composée d'essences locales, éventuellement doublée de lisses ou d'un grillage. Toute clôture maçonnée est interdite sauf dans le cas où il s'agit de la continuité d'une clôture existante non végétale ou d'un mur ancien en pierre.

Dans le cas où des haies préexistent elles sont conservées, voire reconstituées, seule l'ouverture strictement nécessaire à l'accès vers la construction est admise.

Dès lors qu'un mur de pierre ancien préexiste, non identifié aux plans de zonage, il est conservé, seule l'ouverture strictement nécessaire à l'accès vers la construction est admise.

4.4.2 - Dans le secteur NVc

Les clôtures peuvent être constituées d'un grillage ou d'une clôture herbacée.

4.5 - Les prescriptions graphiques relatives à la qualité urbaine et architecturale

Les constructions, éléments ou ensembles faisant l'objet d'une protection particulière au titre de la qualité urbaine et architecturale sont délimités ou localisés au plan de zonage. Il s'agit des édifices et des éléments du patrimoine urbain et rural, des continuités bâties, des ensembles bâtis, ainsi que des ensembles cohérents.

Les prescriptions spécifiques applicables à ces constructions, ensembles et éléments figurent dans la partie 1 du règlement au chapitre 4.

CHAPITRE 5 - LES DÉPLACEMENTS ET LE STATIONNEMENT

Rappel :

Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, la desserte par les voies, l'aménagement des emprises publiques et les modalités de stationnement peuvent faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLUi).

5.1 - Voies et accès

Les dispositions réglementaires relatives aux voies et aux accès se situent au chapitre 5 de la partie 1 du règlement, auquel il convient de se référer.

5.2 - Stationnement

5.2.1 - Dispositions relatives au stationnement

Les dispositions réglementaires relatives aux normes de stationnement des véhicules automobiles et des vélos, ainsi que leurs modalités de calcul, se situent au chapitre 5 de la partie 1 du règlement, auquel il convient de se référer.

5.2.2 - Modalités de réalisation des places de stationnement

Les dispositions relatives aux modalités de réalisation des places de stationnement sont prévues dans la partie 1 du règlement (chapitre 5).

Le mode de réalisation des places de stationnement contribue à l'insertion paysagère du projet au regard des caractéristiques particulières de son environnement.

La conception et la localisation des aires de stationnement en surface permettent leur insertion dans le paysage. Leur traitement assure une perméabilité des sols.



CHAPITRE 6 - LES ÉQUIPEMENTS ET LES RÉSEAUX

Rappel :

Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, les équipements et les réseaux peuvent faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. document 3 du PLUi).

6.1 - Desserte par les réseaux

Les dispositions réglementaires relatives à la desserte par les réseaux se situent au chapitre 6 de la partie 1 du règlement, auquel il convient de se référer.

Toutefois, tout branchement doit être lié et nécessaire à une construction ou à un usage du sol admis par le règlement de zone.

6.2 - Collecte des déchets

Les dispositions réglementaires relatives à la collecte des déchets se situent au chapitre 6 de la partie I du règlement, auquel il convient de se référer.